



PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA CLASSE SÊNIOR E DA CLASSE SUBORDINADA DA 346ª (TRECENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA

TRUE SECURITIZADORA S.A.



Companhia Securitizadora – CVM nº 663, na Categoria S1 – CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00
Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, São Paulo – SP

NO VALOR TOTAL DE:

R\$ 249.000.000,00

(duzentos e quarenta e nove milhões de reais)

LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DIVERSIFICADOS CEDIDOS POR EMPRESAS PERTENCENTES AO GRUPO ECONÔMICO DA



MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Companhia Aberta – CVM nº 02091-5 – CNPJ/MF nº 08.343.492/0001-20
Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, CEP 30455-610, Belo Horizonte – MG

CÓDIGO ISIN DOS CRI SENIORES: BRAPCSCRIQ61 / CÓDIGO ISIN DOS CRI SUBORDINADOS: BRAPCSCRIQ79

O REGISTRO AUTOMÁTICO DOS CRI SENIORES E DOS CRI SUBORDINADOS NA CVM SOB OS N.ºs CVM/SRE/AUT/CRIPRI/2024/703 E CVM/SRE/AUT/CRIPRI/2024/704, RESPECTIVAMENTE, FORAM OBTIDOS EM 26 DE SETEMBRO DE 2024, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160.

DE ACORDO COM AS “REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA DO CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO “RESIDENCIAIS”, “PULVERIZADOS”, “APARTAMENTOS OU CASAS”, “COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA”. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

A EMISSÃO NÃO SERÁ OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO POR AGÊNCIA DE RATING, RAZÃO PELA QUAL NÃO HAVERÁ UMA ANÁLISE INDEPENDENTE DO RISCO DE CRÉDITO ASSUMIDO PELOS INVESTIDORES COM A AQUISIÇÃO DOS CRI.

A TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 663, na Categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, em conjunto com o BANCO MODAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com endereço no estado de São Paulo, Município de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 21º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0002-43, na qualidade de coordenador líder, e o INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbaçana, nº 1.219, Santo Agostinho, CEP 30.190-131, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.945.670/0001-46, estão realizando oferta pública de distribuição de 249.000.000 (duzentos e quarenta e nove milhões) de certificados de recebíveis imobiliários, da 346ª (trecentésima quadragésima sexta) emissão da Securitizadora, da classe sênior, em série única (“CRI Seniores”), e da classe subordinada, sem divisão em subclasse (“CRI Subordinados”), com Valor Nominal Unitário, na data de emissão dos CRI, de R\$ 1,00 (um real), perfazendo na data de emissão dos CRI, qual seja, 27 de setembro de 2024, o montante total de R\$ 249.000.000,00 (duzentos e quarenta e nove milhões de reais), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, e com a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alteradas. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta. Na hipótese de não terem sido distribuídos integralmente os CRI, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados devem ser integralmente restituídos aos Investidores. Os CRI serão lastreados em direitos creditórios imobiliários, decorrentes de instrumentos de promessa de venda e compra de unidade autônoma, celebrados com seus respectivos devedores, em relação a determinados empreendimentos residenciais comercializados pela MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. (CNPJ/MF nº 08.343.492/0001-20); CABRAL INVESTIMENTOS SPE LTDA. (CNPJ/MF nº 12.088.919/0001-68); MRV PRIME III INCORPORAÇÕES LTDA. (CNPJ/MF nº 13.425.367/0001-07); MRV PRIME XIV INCORPORAÇÕES LTDA. (CNPJ/MF nº 13.473.637/0001-47); MRV MDI LAGOA OLHOS D'ÁGUA INCORPORAÇÕES LTDA. (CNPJ/MF nº 13.654.803/0001-01); MRV MDI CE I INCORPORAÇÕES SPE LTDA. (CNPJ/MF nº 13.715.318/0001-09); MRV RN MRV NOVAS NAÇÕES CONSTRUÇÕES SPE LTDA. (CNPJ/MF nº 14.429.684/0001-56); MRV PRIME PROJETO CAMPO GRANDE I INCORPORAÇÕES SPE LTDA. (CNPJ/MF nº 16.821.325/0001-75); MRV PRIME PROJETO MT E INCORPORAÇÕES SPE LTDA. (CNPJ/MF nº 19.417.544/0001-81); PARQUE LAGOA DOS DIAMANTES INCORPORAÇÕES SPE LTDA. (CNPJ/MF nº 20.677.989/0001-88); MRV MRL 20 DE JANEIRO INCORPORAÇÕES SPE LTDA. (CNPJ/MF nº 31.548.789/0001-43); VALE DO SERENO INCORPORAÇÕES LTDA. (CNPJ/MF nº 31.713.959/0001-06); MRV MDI BAHIA INCORPORAÇÕES LTDA. (CNPJ/MF nº 31.749.522/0001-14); MRV CARIAÇICA RIO MARINHO INCORPORAÇÕES LTDA. (CNPJ/MF nº 32.885.985/0001-76); MRV MRL SANTA CATARINA INCORPORAÇÕES LTDA. (CNPJ/MF nº 34.060.438/0001-87); MRV & MRL PARANÁ INCORPORAÇÕES LTDA. (CNPJ/MF nº 34.085.841/0001-60); MRV PRIME INCORPORAÇÕES MATO GROSSO DO SUL LTDA. (CNPJ/MF nº 34.353.654/0001-10); MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORAÇÕES LTDA. (CNPJ/MF nº 34.692.778/0001-20); MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA. (CNPJ/MF nº 36.115.717/0001-26); MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA. (CNPJ/MF nº 36.178.464/0001-30); ASA VERDE INCORPORAÇÕES LTDA. (CNPJ/MF nº 36.837.702/0001-17); MRV XC INCORPORAÇÕES LTDA. (CNPJ/MF nº 37.563.880/0001-14); MRV PRIME INCORPORAÇÕES CENTRO OESTE LTDA. (CNPJ/MF nº 38.537.711/0001-72); MRV ESPÍRITO SANTO INCORPORAÇÕES LTDA. (CNPJ/MF nº 39.741.351/0001-99); MRV XCV INCORPORAÇÕES LTDA. (CNPJ/MF nº 40.183.025/0001-92); MRV PRIME INCORPORAÇÕES PALMAS TOPOS LTDA. (CNPJ/MF nº 40.592.056/0001-05); MRV XCI INCORPORAÇÕES LTDA. (CNPJ/MF nº 40.792.208/0001-05); MRV CLUBES ESPANHOL LTDA. (CNPJ/MF nº 40.910.210/0001-31); e MRV FORTAL LTDA. (CNPJ/MF nº 49.274.953/0001-37), cedidos conforme condições estabelecidas no “Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios e Outras Avenças” celebrado em 16 de setembro de 2024, entre as Cedentes e a Emissora, conforme aditado. Os Direitos Creditórios Imobiliários são pulverizados entre os diversos Devedores. O prazo de vencimento dos (i) CRI Seniores será de 3.091 (três mil e noventa e um) dias corridos contados da data de emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2033; e (ii) CRI Subordinados será de 4.434 (quatro mil, quatrocentos e trinta e quatro) dias corridos contados da data de emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro de 2036, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Computatório Total dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto. O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação do IPCA. Os CRI Seniores farão jus à remuneração correspondente a 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada conforme previsto no Termo de Securitização e neste Prospecto, definida no Procedimento de Precificação. Por sua vez, os CRI Subordinados farão jus à remuneração correspondente a 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada conforme previsto no Termo de Securitização e neste Prospecto. A Emissora instituirá o regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários bem como sobre quaisquer valores depositados na conta do patrimônio separado. A VÓRTIX 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/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, foi nomeada como representante da comunidade dos Titulares de CRI, nos termos estabelecidos no Termo de Securitização. Os CRI serão depositados eletronicamente (f) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição dos CRI realizada por meio da B3; e (g) para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira das negociações, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizadas por meio da B3. Os CRI não contam com nenhum tipo de garantia. Não obstante, os Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes de cada Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma contam com Seguro e, no futuro, dentro dos prazos máximos previstos no Anexo VIII ao Termo de Securitização, contendo com garantia de Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma. Adicionalmente, a Emissora, mediante retenção do montante relativo ao valor do fundo de reserva, constituirá na conta do patrimônio separado, o Fundo de Reserva. Os CRI poderão ser revendidos aos Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, a qualquer momento, e ao público investidor em geral, conforme definido no artigo 2º, XXI, da Resolução CVM 160, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, desde que observados os termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

A CVM E A ANBIMA NÃO REALIZARÃO ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES PROSPECTO DEFINITIVO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA, EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 17 A 41 DESTES PROSPECTO. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DAS CEDENTES OU DOS DEVEDORES DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS. OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DOS DEVEDORES DOS TÍTULOS QUE COMPÕEM SEUS LASTROS, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE REFERIDOS TÍTULOS. OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO “VERDE”, “SOCIAL”, “SUSTENTÁVEL” OU TERMOS CORRELATOS. ESTE PROSPECTO ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA CVM E DA B3.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE, QUANDO DA NEGOCIAÇÃO NO ÂMBITO DA B3, AS INFORMAÇÕES RELATIVAS A CLASSE E SÉRIE DOS CRI SENIORES E A CLASSE E SUBCLASSES DOS CRI SUBORDINADOS CONSTARÃO DO CAMPO DESCRIÇÃO ADICIONAL DO ATIVO JUNTO À B3.

OS COORDENADORES OPTARAM PELA FORMA DISCRICIONÁRIA DO PROCEDIMENTO DE PRECIFICAÇÃO, EM CONTRAPOSIÇÃO AO MODELO DE RATEIO AUTOMÁTICO (LEILÃO HOLANDÊS) PREVISTO NO CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA.

COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO DAS CEDENTES



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES



A data deste Prospecto Definitivo é 26 de setembro de 2024.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve descrição da oferta;.....	1
2.2. Apresentação da securitizadora;	2
2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no termo de securitização;	2
2.4. Identificação do público-alvo;	3
2.5. Valor total da oferta;	3
2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável:	3
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	16
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. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado;	16
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;.....	16
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar:	16
4. FATORES DE RISCO	17
a) Riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência	17
b) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito	17
c) Eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessação dos direitos creditórios para a Emissora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados	18
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.....	18
e) Riscos da Oferta	18
f) Riscos da Emissora	30
g) Riscos das Cedentes	32
h) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos.....	38
5. CRONOGRAMA.....	42
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:	42
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2.....	45
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);.....	45
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.	45
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	46
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários;	46
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado; e	46
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.	46
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	48
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida;	48
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores;.....	48



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;	48
8.4. Regime de distribuição;	48
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa;	51
8.6. Formador de mercado;	51
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver; e	51
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.	51
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO.....	52
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;	52
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes;	53
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados; e	53
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos.	53
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS	55
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:	55
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão:	57
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:	58
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito:	59
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento:	60
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo:	63
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:	63
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados:	63
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:	67
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:	68
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios:	71
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES	72
11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização; e	72
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.	79
12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COBRIGADOS.....	80
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios;	80



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;	80
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social;	80
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; e	80
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.	80
13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES.....	81
13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando:	81
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	88
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:	88
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	93
15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....	95
15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas:	95
15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período:	95
15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima:	95
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão: ..	95
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima:	95
15.6. Termo de securitização de créditos; e	96
15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis.....	96
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	97
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora:	97
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta:	97
16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores jurídicos envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto:	97
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais:	98
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável:	98
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão:	98
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão:	98
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 e na CVM:	98
16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado; e	98
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto:	98



17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	99
INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS PARA FINS DO CÓDIGO ANBIMA	100
DEFINIÇÕES	112

ANEXOS

ANEXO I	ATA DA REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA, REALIZADA EM 30 DE SETEMBRO DE 2022.....	128
ANEXO II	ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA MRV, REALIZADA EM 16 DE SETEMBRO DE 2024.....	132
ANEXO III	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA	150
ANEXO IV	TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	186
ANEXO V	CONTRATO DE CESSÃO	623
ANEXO VI	IDENTIFICAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELAS CCI	823
ANEXO VII	DECLARAÇÃO DA EMISSORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160	912
ANEXO VIII	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160	916
ANEXO IX	DECLARAÇÃO DA EMISSORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA “C” DA RESOLUÇÃO CVM 160	920
ANEXO X	RESUMO DE APÓLICE DE SEGURO ELABORADO PELA ATUAL SEGURADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 8º, INCISO V DO ANEXO I, DO CÓDIGO ANBIMA	922
ANEXO XI	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA MRV DO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023, DEVIDAMENTE AUDITADAS	934



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Breve descrição da Oferta;

Nos termos do artigo 28, inciso V, da Resolução CVM 160, a **True Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora, devidamente registrada na CVM sob o nº663, na 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 04.506-000, inscrita no CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00 (“Emissora” ou “Securitizadora”) realizará a sua 346ª (trecentésima quadragésima sexta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, da classe sênior em série única, e da classe subordinada sem divisão em subclasse, com valor nominal unitário, na data de emissão, de R\$ 1,00 (um real) (“Valor Nominal Unitário dos CRI”), perfazendo na data de emissão dos CRI (conforme definido abaixo), qual seja, 27 de setembro de 2024 (“Data de Emissão”), o montante total de R\$ 249.000.000,00 (duzentos e quarenta e nove milhões de reais) (“Emissão” ou “Oferta”, respectivamente), sendo (i) R\$ 203.557.500,00 (duzentos e três milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil e quinhentos reais) referentes aos certificados de recebíveis imobiliários da classe sênior, em série única, da Emissão (“CRI Seniores”); e (ii) R\$ 45.442.500,00 (quarenta e cinco milhões, quatrocentos e quarenta e dois mil e quinhentos reais) referentes aos certificados de recebíveis imobiliários da classe subordinada, sem divisão em subclasse, da Emissão (“CRI Subordinados” e, quando em conjunto e indistintamente com os CRI Seniores, “CRI”). Os CRI serão lastreados em direitos creditórios imobiliários, decorrentes de instrumentos de promessa de venda e compra de unidade autônoma, celebrados com seus respectivos devedores, em determinados empreendimentos residenciais comercializados pela **MRV, CABRAL INVESTIMENTOS SPE LTDA.** (ou “Sociedade 1”); **MRV PRIME III INCORPORAÇÕES LTDA.** (ou “Sociedade 2”); **MRV PRIME XIV INCORPORAÇÕES LTDA.** (ou “Sociedade 3”); **MRV MDI LAGOA OLHOS D’ÁGUA INCORPORAÇÕES LTDA.** (ou “Sociedade 4”); **MRV MDI CE I INCORPORAÇÕES SPE LTDA.** (ou “Sociedade 5”); **MRV RN MRV NOVAS NAÇÕES CONSTRUÇÕES SPE LTDA.** (ou “Sociedade 6”); **MRV PRIME PROJETO CAMPO GRANDE J INCORPORAÇÕES SPE LTDA.** (ou “Sociedade 7”); **MRV PRIME PROJETO MT E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.** (ou “Sociedade 8”); **PARQUE LAGOA DOS DIAMANTES INCORPORAÇÕES SPE LTDA.** (ou “Sociedade 9”); **MRV TOP LIFE COZUMEL INCORPORAÇÕES SPE LTDA.** (ou “Sociedade 10”); **MRV MDI PRAIA DA BALEIA I INCORPORAÇÕES SPE LTDA.** (ou “Sociedade 11”); **PARQUE VILA DE ITAPUÁ INCORPORAÇÕES LTDA.** (ou “Sociedade 12”); **MRV PRIME PROJETO PALMAS D INCORPORAÇÕES LTDA.** (ou “Sociedade 13”); **MRV PRIME PROJETO MT D2 INCORPORAÇÕES SPE LTDA.** (ou “Sociedade 14”); **MRV MRL 20 DE JANEIRO INCORPORAÇÕES SPE LTDA.** (ou “Sociedade 15”); **VALE DO SERENO INCORPORAÇÕES LTDA.** (ou “Sociedade 16”); **MRV MDI BAHIA INCORPORAÇÕES LTDA.** (ou “Sociedade 17”); **MRV CARIACICA RIO MARINHO INCORPORAÇÕES LTDA.** (ou “Sociedade 18”); **MRV MRL SANTA CATARINA INCORPORAÇÕES LTDA.** (ou “Sociedade 19”); **MRV & MRL PARANÁ INCORPORAÇÕES LTDA.** (ou “Sociedade 20”); **MRV PRIME INCORPORAÇÕES MATO GROSSO DO SUL LTDA.** (ou “Sociedade 21”); **MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORAÇÕES LTDA.** (ou “Sociedade 22”); **MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA.** (ou “Sociedade 23”); **MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA.** (ou “Sociedade 24”); **ASA VERDE INCORPORAÇÕES LTDA.** (ou “Sociedade 25”); **MRV XC INCORPORAÇÕES LTDA.** (ou “Sociedade 26”); **MRV PRIME INCORPORAÇÕES CENTRO OESTE LTDA.** (ou “Sociedade 27”); **MRV ESPÍRITO SANTO INCORPORAÇÕES LTDA.** (ou “Sociedade 28”); **MRV XCV INCORPORAÇÕES LTDA.** (ou “Sociedade 29”); **MRV PRIME INCORPORAÇÕES PALMAS TOPOS LTDA.** (ou “Sociedade 30”); **MRV XCI INCORPORAÇÕES LTDA.** (ou “Sociedade 31”); **MRV CLUBE ESPANHOL LTDA.** (ou “Sociedade 32”); e **MRV FORTAL LTDA.** (ou “Sociedade 33”) e, em conjunto com a Sociedade 1, Sociedade 2, Sociedade 3, Sociedade 4, Sociedade 5, Sociedade 6, Sociedade 7, Sociedade 8, Sociedade 9, Sociedade 10, Sociedade 11, Sociedade 12, Sociedade 13, Sociedade 14, Sociedade 15, Sociedade 16, Sociedade 17, Sociedade 18, Sociedade 19, Sociedade 20, Sociedade 21, Sociedade 22, Sociedade 23, Sociedade 24, Sociedade 25, Sociedade 26, Sociedade 27, Sociedade 28, Sociedade 29, Sociedade 30, Sociedade 31 e Sociedade 32, as “Sociedades” e, quando em conjunto com a MRV, as “Cedentes”), cedidos conforme condições estabelecidas no Contrato de Cessão. Os CRI não contam com nenhum tipo de garantia. Não obstante, os Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes de cada Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma (conforme abaixo definido) contam com Seguro (conforme abaixo definido) e, no futuro, dentro dos prazos máximos previstos no Anexo VIII ao Termo de Securitização, contarão com garantia de Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma (conforme abaixo definido), nos termos dos referidos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma em benefício da Emissora (“Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma”), observadas as Condições da Alienação Fiduciária previstas no Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, a serem verificadas pelo *Servicer*. Adicionalmente, a Emissora, mediante retenção do pagamento do Preço da Cessão (conforme definido abaixo) do montante de até R\$ 16.807.500,00 (dezesseis milhões, oitocentos e sete mil e quinhentos reais), referente à constituição do Fundo de Reserva (conforme abaixo definido), de forma a representar percentual equivalente a 6,75% (seis inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) do Preço da Cessão (conforme abaixo definido) (“Valor Inicial do Fundo de Reserva”), constituirá na conta corrente nº 55583-5, agência nº 0350, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora (“Conta do Patrimônio Separado”) o Fundo de Reserva, para (i) fazer frente ao fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Cedentes em razão do Contrato de Cessão, inclusive, mas não limitado, a obrigação de Reembolso Compulsório pela MRV, de Recompra Compulsória Parcial, de Recomposição do Fundo de Reserva pela MRV (observado o Montante Global de Aporte, conforme abaixo definido), Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados ao Contrato de Cessão e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários, incluindo Encargos Moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Emissora (“Obrigações”), (ii) honrar com o pagamento das parcelas dos CRI Seniores que, porventura, não tenham sido quitadas em suas respectivas datas de pagamento com o fluxo regular dos Direitos Creditórios Imobiliários; (iii) o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes de manutenção dos CRI (“Despesas”) caso o Fundo de Despesas (conforme abaixo definido) seja insuficiente e/ou (iv) promover a Amortização Extraordinária Compulsória Parcial dos CRI (conforme abaixo definido) ou o Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI Seniores (conforme abaixo definido), observada a Cascata de Pagamentos (conforme abaixo definido) (“Fundo de Reserva”). Adicionalmente, os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados para o resgate integral dos CRI Seniores no mês em que o somatório dos recursos apurados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os recursos do Fundo de Reserva e excluindo o Fundo de Despesas, forem suficientes para realizar o resgate integral dos CRI Seniores, inclusive os custos inerentes a tal. Caso o Fundo de Reserva, a qualquer tempo e desde que haja CRI Seniores em circulação, corresponda a montante inferior à soma das 6 (seis) próximas parcelas de amortização e remuneração dos CRI devidos a partir do mês da Data de Verificação (exclusivo) (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”), a MRV se comprometeu, nos termos do Contrato de Cessão, a recompor o Fundo de Reserva ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela MRV de notificação da Emissora neste sentido, sob pena de incidência de Encargos Moratórios (“Recomposição do Fundo de Reserva pela MRV”). A obrigação de recomposição pela MRV estabelecida no Contrato de Cessão é limitada ao montante global de R\$ 22.410.000,00 (vinte e dois milhões e quatrocentos mil reais), seja em único ou em diversos eventos de recomposição ao longo da vigência dos CRI Seniores, de forma a representar percentual equivalente a 9% (nove inteiros por cento) do Preço da Cessão, adicionais ao Valor Inicial do Fundo de Reserva (“Montante Global de Aporte”). Ainda, a Emissora, mediante retenção do pagamento do Preço da Cessão do montante de R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais), constituirá na Conta do Patrimônio Separado, fundo de despesas para fazer frente às (i) Despesas do Patrimônio Separado; e (ii) despesas de administração e cobrança das parcelas dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma devidas ao *Servicer* (“Fundo de Despesas”). Adicionalmente, desde que a totalidade dos CRI Seniores já tenha sido objeto de resgate, os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados para o resgate integral dos CRI Subordinados no mês em que o somatório dos recursos apurados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os recursos do Fundo de Despesas, sejam suficientes para realizar o resgate integral dos CRI Subordinados somado a eventuais custos em aberto ou provisionados. Na hipótese de o saldo do valor do Fundo de Despesas ser inferior ao valor correspondente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), os recursos do fluxo futuro decorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários serão usados mensalmente de acordo com a Cascata de Pagamentos e poderão recompor o Fundo de Despesas até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, atualizado pela variação do IPCA, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI (conforme abaixo definido).

As Cedentes são legítimas titulares dos direitos creditórios imobiliários que, cumulativamente, (i) são decorrentes da comercialização de unidades autônomas de empreendimentos residenciais desenvolvidos pelas Cedentes, destinados à venda a terceiros, conforme descritos no Anexo VIII ao Contrato de Cessão (“Unidades Autônomas” e “Empreendimentos”, respectivamente), por meio da celebração, com cada um dos respectivos adquirentes descritos e relacionados no Anexo VIII ao Contrato de Cessão, de “Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda” (em conjunto, “Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma”), sendo que estes poderão ser cedidos pelos adquirentes a terceiros, na forma do Contrato de Cessão (“Adquirentes” ou “Devedores”); (ii) não possuem parcelas com qualquer atraso até 5 de agosto de 2024; (iii) não possuem nenhum vício jurídico referente à sua formalização, conforme apurado no âmbito da auditoria jurídica realizada pela **Direto Soluções Financeiras e de Tecnologia S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.309.318/0001-07 (“Backup Servicer”), nos termos do Contrato de *Servicing* e *Backup Servicing*; e (iv) foram aprovados no âmbito da auditoria jurídica e financeira realizada pelo *Backup Servicer*, nos termos do Contrato de *Servicing* e *Backup Servicing*; devidos pelos Adquirentes, de forma



irrevogável e irratável, às Cedentes incluindo o preço de aquisição das respectivas Unidades Autônomas, remuneração, conforme o caso, na periodicidade ali estabelecida, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos respectivos Adquirentes por força dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, penalidades e garantias previstos nos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, observado que a cessão não abrange (1) juros de obras, prêmios dos seguros previstos nos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma (“Seguros”), e (2) eventuais reembolsos de despesas devidos pelo Adquirente, como por exemplo, de tributos e custos de cartórios aplicáveis quando da transferência das Unidades Autônomas (“Direitos Creditórios Imobiliários”).

Os Direitos Creditórios Imobiliários serão representados por cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária (“CCF”), as quais serão emitidas pela Emissora na forma da Escritura de Emissão de CCI celebrada entre a Emissora, na qualidade de emissora das CCI, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante das CCI.

Nos termos do Contrato de Cessão, a Emissora renunciou à sua faculdade de manter a posse direta sobre os documentos originais que comprovam a titularidade sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos do artigo 66-B, parágrafo 3º da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, de forma que as Cedentes serão responsáveis, como fiéis depositárias, pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Direitos Creditórios Imobiliários, incluindo, mas não se limitando aos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma (“Documentos Comprobatórios”), exceto a Escritura de Emissão de CCI, cuja custódia de 1 (uma) via digital será de responsabilidade e realizada pela Instituição Custodiante.

A Oferta será realizada sob a coordenação de instituições intermediárias contratadas para a Oferta, quais sejam, o **Banco Modal S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com endereço no estado de São Paulo, Município de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 21º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0002-43, na qualidade de coordenador líder da Oferta (“Coordenador Líder”), e o **Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, Santo Agostinho, CEP 30.190-131, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.945.670/0001-46 (“Inter”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, (“Coordenadores”), nos termos do Contrato de Distribuição.

Os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI sob regime misto de garantia firme e de melhores esforços, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelos Coordenadores e instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, a serem convidadas pelos Coordenadores, sujeitas aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, para auxiliar na distribuição dos CRI (“Participantes Especiais da Oferta”) e, em conjunto com os Coordenadores, as “Instituições Participantes da Oferta”). A Oferta não contará com a possibilidade de colocação de lote adicional de CRI. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta. Na hipótese de não terem sido distribuídos integralmente os CRI, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados devem ser integralmente restituídos aos Investidores.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos do artigo 26, inciso VIII, inciso b, da Resolução CVM 160.

2.2. Apresentação da securitizadora;

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 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 tomando-, 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.

2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no termo de securitização;

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras reguladas pela Lei 14.430 e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro e título executivo extrajudicial.

Conforme descrito no Termo de Securitização, as Cedentes captarão recursos, por meio da cessão de direitos creditórios imobiliários que contam com as características descritas na Seção “10. Informações sobre os Direitos Creditórios”, deste Prospecto Definitivo, o qual está disponível na página <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/> (neste website clicar em “Selecionar a pesquisa” e selecionar a opção “Por ISIN” e no campo “Pesquisar” incluir o “BRAPCSCRIQ61” ou “BRAPCSCRIQ79”. Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação” selecionar “Prospecto Definitivo”).

Os CRI serão lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários cedidos pelas Cedentes, representados pelas CCI, emitidas pela Emissora sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes de cada Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário (conforme abaixo definido).

Até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito do Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados aos CRI afetados em Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos do Termo de Securitização.



Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” da ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), vigente a partir de 15 de julho de 2024, os CRI são classificados como “Residenciais”, “Pulverizados”, “Apartamentos ou Casas”, “Compromisso de Compra e Venda”. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.**

2.4. Identificação do público-alvo;

Os CRI serão distribuídos a investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução CVM 30 (“Investidores Qualificados” ou “Investidores” ou “Titulares de CRI”).

2.5. Valor total da oferta;

O valor total da Emissão corresponderá a R\$ 249.000.000,00 (duzentos e quarenta e nove milhões de reais) (“Valor Global dos CRI”), sendo (i) R\$ 203.557.500,00 (duzentos e três milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil e quinhentos reais) referente aos CRI Seniores, e (ii) R\$ 45.442.500,00 (quarenta e cinco milhões, quatrocentos e quarenta e dois mil e quinhentos reais) referente aos CRI Subordinados.

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

a) valor nominal unitário;

O valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão, corresponde a R\$ 1,00 (um real).

b) quantidade;

Serão emitidos 249.000.000,00 (duzentos e quarenta e nove milhões) de CRI, sendo (i) 203.557.500 (duzentos e três milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil e quinhentos) CRI Seniores, e (ii) 45.442.500,00 (quarenta e cinco milhões, quatrocentos e quarenta e dois mil e quinhentos) CRI Subordinados.

c) opção de lote adicional;

A Oferta não contará com a possibilidade de colocação de lote adicional de CRI.

d) código ISIN;

“BRAPCSCRIQ61” (CRI Seniores); e ou “BRAPCSCRIQ79” (CRI Subordinados).

e) classificação de risco;

A Emissão não contará com classificação de risco.

f) data de emissão;

A data de emissão dos CRI é 27 de setembro de 2024.

g) prazo e data de vencimento;

O prazo de vencimento dos CRI Seniores, será de 3.091 (três mil e noventa e um) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2033; e (b) o prazo de vencimento dos CRI Subordinados, será de 4.434 (quatro mil, quatrocentos e trinta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro de 2036.

Duration dos CRI Seniores: aproximadamente 3,58 anos, data-base 27 de setembro de 2024. **Duration dos CRI Subordinados:** aproximadamente 8,38 anos, data-base 27 de setembro de 2024.

h) indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão;

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

Não obstante o disposto no artigo 41 da Resolução CVM 60, na data de assinatura do presente Termo de Securitização, nos sistemas administrados e operacionalizados pela B3 a segregação dos CRI em classes será feita através de inserção no campo “Descrição Adicional”, no ato de criação do ativo, tal qual previsto no presente Termo e nos demais Documentos da Operação. Desse modo, os Investidores devem estar cientes que, quando da negociação no âmbito da B3, as informações relativas a classe e série dos CRI Seniores e a classe e subclasses dos CRI Subordinados constarão do campo descrição adicional do ativo junto a B3.

Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta poderão ser revendidos, aos investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30 (“Investidores Profissionais”), e aos Investidores Qualificados, a qualquer momento e ao público investidor em geral, conforme definido no artigo 2º, XXI, da Resolução CVM 160 (“Público Investidor em Geral”), após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta (“Data de Encerramento da Oferta”), desde que observados os termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

i) juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo;

Atualização do Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização das respectivas classes, pela variação do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI (conforme abaixo definido) será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, aplicado mensalmente, calculado da seguinte forma (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), segundo a seguinte fórmula (“Atualização Monetária”):

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, após incorporação de juros e atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, 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:

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

Onde: n = número total de números índices considerados na atualização, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = Valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário (conforme abaixo definido) dos CRI. Após a Data de Aniversário dos CRI, valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior de atualização;

NI_{k-1} = Valor do número-índice referência ao mês imediatamente anterior ao mês “NI_k”;

Dup = Número de Dias Úteis existentes entre: (i) a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI pelos Investidores da respectiva classe (“Data da Primeira



Integralização dos CRI) e a data de cálculo, para a primeira Data de Aniversário; ou (ii) a Data de Aniversário imediatamente anterior, e a data de cálculo, para as demais atualizações monetárias, sendo “dup” um número inteiro;

Dut = Número de Dias Úteis existentes entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário dos CRI, sendo “dut” um número inteiro. Para o primeiro período, deverá ser considerado dut = 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Considerações:

(i) o número índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgada pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”).

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;

(iii) para fins de cálculo, considera-se como data de aniversário, todo dia 15 (quinze) de cada mês, e, caso a referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente (“Data de Aniversário”);

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

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

(vi) caso o número índice do IPCA a ser utilizado não tenha sido divulgado até a data de cálculo, deverá ser utilizado o último número índice divulgado pelo IBGE.

Remuneração dos CRI Seniores. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios definidos no Procedimento de Precificação, correspondentes ao **spread de 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento)** ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data da Primeira Integralização dos CRI Seniores ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Seniores imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de cálculo, conforme fórmula abaixo (“Remuneração dos CRI Seniores”):

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Seniores devida no final do i-ésimo Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

onde:

i: 8,2500;

dup: número de Dias Úteis entre (i) a Data da Primeira Integralização dos CRI Seniores e a data de cálculo, para o primeiro Período de Capitalização; ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior e data de cálculo, para os demais períodos de capitalização, sendo “dup” um número inteiro.

Remuneração dos CRI Subordinados. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Subordinados ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Subordinados, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao **spread de 7,00% (sete inteiros 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 da Primeira Integralização dos CRI Subordinados ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Subordinados imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de cálculo, conforme fórmula abaixo (“Remuneração dos CRI Subordinados” e, quando referida em conjunto e indistintamente com a Remuneração dos CRI Seniores e com a Remuneração dos CRI Seniores, “Remuneração”):

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Subordinados devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

onde:

i: 7,000;

dup: número de Dias Úteis entre (i) a Data da Primeira Integralização dos CRI Subordinados e a data de cálculo, para o primeiro Período de Capitalização; ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Subordinados imediatamente anterior e data de cálculo, para os demais períodos de capitalização, sendo “dup” um número inteiro.

Indisponibilidade do IPCA. Na ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis, após a data esperada para apuração e/ou divulgação, ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, deverá ser aplicado, em sua substituição, o índice que vier legalmente a substituí-lo. Na ausência de um índice substituto para o IPCA, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, convocar uma Assembleia Especial de Investidores, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, conforme o caso, observados os procedimentos e quóruns previstos no Termo de Securitização, sobre o novo parâmetro da Atualização Monetária dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária dos CRI. Tal Assembleia Especial de Investidores deverá ser realizada dentro do prazo de 21 (vinte e um) dias contados da publicação do edital de convocação, ou, caso não se realize por qualquer motivo (incluindo, mas não se limitando a ausência de quórum mínimo de instalação previsto na Seção “2.6. r) outros direitos, vantagens e restrições” abaixo, em segunda convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, o último IPCA divulgado será utilizado e aplicado para todos os dias relativos ao período no qual não tenha sido possível sua aferição, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária dos CRI.

Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores acima tratada, ressalvada a hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial de Investidores não será mais realizada e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI.

Caso referida Assembleia Especial de Investidores não se instale, em primeira convocação, por falta de verificação do quórum mínimo de instalação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação (conforme abaixo definido), será realizada uma segunda convocação, podendo ser instalada com qualquer número. A definição sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI estará sujeita à aprovação, em primeira ou segunda convocação, de 90% (noventa por cento) dos Titulares de CRI, conforme o caso, presentes à assembleia. Caso não haja instalação da assembleia ou caso não haja acordo sobre o novo indexador referencial da Atualização Monetária dos CRI entre a Emissora e Titulares de CRI, nos termos acima descritos, estará caracterizado um evento de Reembolso Compulsório conforme previsto no Contrato de Cessão, devendo, a MRV, por si e por conta e ordem das Sociedades, realizar o Reembolso Compulsório Total dos Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão e deste Prospecto, o que ensejará a realização do Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI pela Emissora nos termos do Termo de Securitização e deste Prospecto.



j) pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos;

Datas de Pagamento: As datas de pagamento da Remuneração e da Amortização Programada encontram-se descritos abaixo (“Cronograma de Pagamentos”):

CRI Seniores						
Nº de ordem	Período de Capitalização	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorpora Juros?	Tai
1	15/10/24	15/10/24	Não	Não	Sim	0,0000%
2	18/11/24	18/11/24	Sim	Sim	Não	0,5539%
3	16/12/24	16/12/24	Sim	Sim	Não	1,0836%
4	15/01/25	15/01/25	Sim	Sim	Não	0,8158%
5	17/02/25	17/02/25	Sim	Sim	Não	0,7360%
6	17/03/25	17/03/25	Sim	Sim	Não	1,0760%
7	15/04/25	15/04/25	Sim	Sim	Não	1,0436%
8	15/05/25	15/05/25	Sim	Sim	Não	1,1669%
9	16/06/25	16/06/25	Sim	Sim	Não	1,3246%
10	15/07/25	15/07/25	Sim	Sim	Não	1,2662%
11	15/08/25	15/08/25	Sim	Sim	Não	1,1653%
12	15/09/25	15/09/25	Sim	Sim	Não	1,2061%
13	15/10/25	15/10/25	Sim	Sim	Não	1,2016%
14	17/11/25	17/11/25	Sim	Sim	Não	1,1317%
15	15/12/25	15/12/25	Sim	Sim	Não	1,7709%
16	15/01/26	15/01/26	Sim	Sim	Não	1,4269%
17	18/02/26	18/02/26	Sim	Sim	Não	1,2893%
18	16/03/26	16/03/26	Sim	Sim	Não	1,3839%
19	15/04/26	15/04/26	Sim	Sim	Não	1,3698%
20	15/05/26	15/05/26	Sim	Sim	Não	1,4366%
21	15/06/26	15/06/26	Sim	Sim	Não	1,5123%
22	15/07/26	15/07/26	Sim	Sim	Não	1,3397%
23	17/08/26	17/08/26	Sim	Sim	Não	1,2162%
24	15/09/26	15/09/26	Sim	Sim	Não	1,4106%
25	15/10/26	15/10/26	Sim	Sim	Não	1,3951%
26	16/11/26	16/11/26	Sim	Sim	Não	1,3491%
27	15/12/26	15/12/26	Sim	Sim	Não	1,4980%
28	15/01/27	15/01/27	Sim	Sim	Não	1,2988%
29	15/02/27	15/02/27	Sim	Sim	Não	1,2839%
30	15/03/27	15/03/27	Sim	Sim	Não	1,2127%
31	15/04/27	15/04/27	Sim	Sim	Não	1,0683%
32	17/05/27	17/05/27	Sim	Sim	Não	1,1812%
33	15/06/27	15/06/27	Sim	Sim	Não	1,3022%
34	15/07/27	15/07/27	Sim	Sim	Não	1,2968%
35	16/08/27	16/08/27	Sim	Sim	Não	1,2625%
36	15/09/27	15/09/27	Sim	Sim	Não	1,2923%
37	15/10/27	15/10/27	Sim	Sim	Não	1,3209%
38	16/11/27	16/11/27	Sim	Sim	Não	1,3758%
39	15/12/27	15/12/27	Sim	Sim	Não	1,3474%
40	17/01/28	17/01/28	Sim	Sim	Não	1,2897%
41	15/02/28	15/02/28	Sim	Sim	Não	1,3886%
42	15/03/28	15/03/28	Sim	Sim	Não	1,4920%
43	17/04/28	17/04/28	Sim	Sim	Não	1,4028%
44	15/05/28	15/05/28	Sim	Sim	Não	1,5873%
45	16/06/28	16/06/28	Sim	Sim	Não	1,4118%
46	17/07/28	17/07/28	Sim	Sim	Não	1,5242%
47	15/08/28	15/08/28	Sim	Sim	Não	1,5590%
48	15/09/28	15/09/28	Sim	Sim	Não	1,5543%
49	16/10/28	16/10/28	Sim	Sim	Não	1,6669%
50	16/11/28	16/11/28	Sim	Sim	Não	1,6663%
51	15/12/28	15/12/28	Sim	Sim	Não	1,7491%
52	15/01/29	15/01/29	Sim	Sim	Não	1,8332%
53	15/02/29	15/02/29	Sim	Sim	Não	1,7973%
54	15/03/29	15/03/29	Sim	Sim	Não	1,8861%
55	16/04/29	16/04/29	Sim	Sim	Não	1,8829%
56	15/05/29	15/05/29	Sim	Sim	Não	1,9731%
57	15/06/29	15/06/29	Sim	Sim	Não	1,9439%
58	16/07/29	16/07/29	Sim	Sim	Não	2,0438%
59	15/08/29	15/08/29	Sim	Sim	Não	2,0621%
60	17/09/29	17/09/29	Sim	Sim	Não	2,1260%
61	15/10/29	15/10/29	Sim	Sim	Não	2,3255%
62	16/11/29	16/11/29	Sim	Sim	Não	2,2686%
63	17/12/29	17/12/29	Sim	Sim	Não	2,4191%
64	15/01/30	15/01/30	Sim	Sim	Não	2,5480%



65	15/02/30	15/02/30	Sim	Sim	Não	2,4567%
66	15/03/30	15/03/30	Sim	Sim	Não	2,7734%
67	15/04/30	15/04/30	Sim	Sim	Não	2,7353%
68	15/05/30	15/05/30	Sim	Sim	Não	2,8876%
69	17/06/30	17/06/30	Sim	Sim	Não	2,8617%
70	15/07/30	15/07/30	Sim	Sim	Não	3,1703%
71	15/08/30	15/08/30	Sim	Sim	Não	3,0977%
72	16/09/30	16/09/30	Sim	Sim	Não	3,2745%
73	15/10/30	15/10/30	Sim	Sim	Não	3,4662%
74	18/11/30	18/11/30	Sim	Sim	Não	3,4974%
75	16/12/30	16/12/30	Sim	Sim	Não	3,7618%
76	15/01/31	15/01/31	Sim	Sim	Não	3,8987%
77	17/02/31	17/02/31	Sim	Sim	Não	3,9134%
78	17/03/31	17/03/31	Sim	Sim	Não	4,3511%
79	15/04/31	15/04/31	Sim	Sim	Não	4,4142%
80	15/05/31	15/05/31	Sim	Sim	Não	4,3771%
81	16/06/31	16/06/31	Sim	Sim	Não	4,3901%
82	15/07/31	15/07/31	Sim	Sim	Não	4,6449%
83	15/08/31	15/08/31	Sim	Sim	Não	4,7981%
84	15/09/31	15/09/31	Sim	Sim	Não	5,2195%
85	15/10/31	15/10/31	Sim	Sim	Não	5,5092%
86	17/11/31	17/11/31	Sim	Sim	Não	5,8250%
87	15/12/31	15/12/31	Sim	Sim	Não	6,5322%
88	15/01/32	15/01/32	Sim	Sim	Não	6,9195%
89	16/02/32	16/02/32	Sim	Sim	Não	7,5907%
90	15/03/32	15/03/32	Sim	Sim	Não	8,2884%
91	15/04/32	15/04/32	Sim	Sim	Não	8,9670%
92	17/05/32	17/05/32	Sim	Sim	Não	10,0484%
93	15/06/32	15/06/32	Sim	Sim	Não	11,4054%
94	15/07/32	15/07/32	Sim	Sim	Não	12,7722%
95	16/08/32	16/08/32	Sim	Sim	Não	14,7716%
96	15/09/32	15/09/32	Sim	Sim	Não	16,8705%
97	15/10/32	15/10/32	Sim	Sim	Não	19,8699%
98	16/11/32	16/11/32	Sim	Sim	Não	24,8697%
99	15/12/32	15/12/32	Sim	Sim	Não	32,4509%
100	17/01/33	17/01/33	Sim	Sim	Não	46,9502%
101	15/02/33	15/02/33	Sim	Sim	Não	85,3676%
102	15/03/33	15/03/33	Sim	Sim	Não	100,0000%

CRI Subordinados						
Nº de ordem	Período de Capitalização	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	15/10/24	15/10/24	Não	Não	Sim	0,0000%
2	18/11/24	18/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%
3	16/12/24	16/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/01/25	15/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%
5	17/02/25	17/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%
6	17/03/25	17/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%
7	15/04/25	15/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%
8	15/05/25	15/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
9	16/06/25	16/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/07/25	15/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
11	15/08/25	15/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%
12	15/09/25	15/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/10/25	15/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%
14	17/11/25	17/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
15	15/12/25	15/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%
16	15/01/26	15/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
17	18/02/26	18/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%
18	16/03/26	16/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
19	15/04/26	15/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%
20	15/05/26	15/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%
21	15/06/26	15/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%
22	15/07/26	15/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
23	17/08/26	17/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%
24	15/09/26	15/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%
25	15/10/26	15/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%
26	16/11/26	16/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%
27	15/12/26	15/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%



28	15/01/27	15/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
29	15/02/27	15/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%
30	15/03/27	15/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%
31	15/04/27	15/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%
32	17/05/27	17/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%
33	15/06/27	15/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%
34	15/07/27	15/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
35	16/08/27	16/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%
36	15/09/27	15/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%
37	15/10/27	15/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%
38	16/11/27	16/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%
39	15/12/27	15/12/27	Sim	Não	Não	0,0000%
40	17/01/28	17/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
41	15/02/28	15/02/28	Sim	Não	Não	0,0000%
42	15/03/28	15/03/28	Sim	Não	Não	0,0000%
43	17/04/28	17/04/28	Sim	Não	Não	0,0000%
44	15/05/28	15/05/28	Sim	Não	Não	0,0000%
45	16/06/28	16/06/28	Sim	Não	Não	0,0000%
46	17/07/28	17/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
47	15/08/28	15/08/28	Sim	Não	Não	0,0000%
48	15/09/28	15/09/28	Sim	Não	Não	0,0000%
49	16/10/28	16/10/28	Sim	Não	Não	0,0000%
50	16/11/28	16/11/28	Sim	Não	Não	0,0000%
51	15/12/28	15/12/28	Sim	Não	Não	0,0000%
52	15/01/29	15/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%
53	15/02/29	15/02/29	Sim	Não	Não	0,0000%
54	15/03/29	15/03/29	Sim	Não	Não	0,0000%
55	16/04/29	16/04/29	Sim	Não	Não	0,0000%
56	15/05/29	15/05/29	Sim	Não	Não	0,0000%
57	15/06/29	15/06/29	Sim	Não	Não	0,0000%
58	16/07/29	16/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
59	15/08/29	15/08/29	Sim	Não	Não	0,0000%
60	17/09/29	17/09/29	Sim	Não	Não	0,0000%
61	15/10/29	15/10/29	Sim	Não	Não	0,0000%
62	16/11/29	16/11/29	Sim	Não	Não	0,0000%
63	17/12/29	17/12/29	Sim	Não	Não	0,0000%
64	15/01/30	15/01/30	Sim	Não	Não	0,0000%
65	15/02/30	15/02/30	Sim	Não	Não	0,0000%
66	15/03/30	15/03/30	Sim	Não	Não	0,0000%
67	15/04/30	15/04/30	Sim	Não	Não	0,0000%
68	15/05/30	15/05/30	Sim	Não	Não	0,0000%
69	17/06/30	17/06/30	Sim	Não	Não	0,0000%
70	15/07/30	15/07/30	Sim	Não	Não	0,0000%
71	15/08/30	15/08/30	Sim	Não	Não	0,0000%
72	16/09/30	16/09/30	Sim	Não	Não	0,0000%
73	15/10/30	15/10/30	Sim	Não	Não	0,0000%
74	18/11/30	18/11/30	Sim	Não	Não	0,0000%
75	16/12/30	16/12/30	Sim	Não	Não	0,0000%
76	15/01/31	15/01/31	Sim	Não	Não	0,0000%
77	17/02/31	17/02/31	Sim	Não	Não	0,0000%
78	17/03/31	17/03/31	Sim	Não	Não	0,0000%
79	15/04/31	15/04/31	Sim	Não	Não	0,0000%
80	15/05/31	15/05/31	Sim	Não	Não	0,0000%
81	16/06/31	16/06/31	Sim	Não	Não	0,0000%
82	15/07/31	15/07/31	Sim	Não	Não	0,0000%
83	15/08/31	15/08/31	Sim	Não	Não	0,0000%
84	15/09/31	15/09/31	Sim	Não	Não	0,0000%
85	15/10/31	15/10/31	Sim	Não	Não	0,0000%
86	17/11/31	17/11/31	Sim	Não	Não	0,0000%
87	15/12/31	15/12/31	Sim	Não	Não	0,0000%
88	15/01/32	15/01/32	Sim	Não	Não	0,0000%
89	16/02/32	16/02/32	Sim	Não	Não	0,0000%
90	15/03/32	15/03/32	Sim	Não	Não	0,0000%
91	15/04/32	15/04/32	Sim	Não	Não	0,0000%
92	17/05/32	17/05/32	Sim	Não	Não	0,0000%
93	15/06/32	15/06/32	Sim	Não	Não	0,0000%
94	15/07/32	15/07/32	Sim	Não	Não	0,0000%
95	16/08/32	16/08/32	Sim	Não	Não	0,0000%
96	15/09/32	15/09/32	Sim	Não	Não	0,0000%
97	15/10/32	15/10/32	Sim	Não	Não	0,0000%
98	16/11/32	16/11/32	Sim	Não	Não	0,0000%
99	15/12/32	15/12/32	Sim	Não	Não	0,0000%



100	17/01/33	17/01/33	Sim	Não	Não	0,0000%
101	15/02/33	15/02/33	Sim	Não	Não	0,0000%
102	15/03/33	15/03/33	Sim	Não	Não	0,0000%
103	18/04/33	18/04/33	Sim	Não	Não	0,0000%
104	16/05/33	16/05/33	Sim	Não	Não	0,0000%
105	15/06/33	15/06/33	Sim	Não	Não	0,0000%
106	15/07/33	15/07/33	Sim	Não	Não	0,0000%
107	15/08/33	15/08/33	Sim	Não	Não	0,0000%
108	15/09/33	15/09/33	Sim	Não	Não	0,0000%
109	17/10/33	17/10/33	Sim	Não	Não	0,0000%
110	16/11/33	16/11/33	Sim	Não	Não	0,0000%
111	15/12/33	15/12/33	Sim	Não	Não	0,0000%
112	16/01/34	16/01/34	Sim	Não	Não	0,0000%
113	15/02/34	15/02/34	Sim	Não	Não	0,0000%
114	15/03/34	15/03/34	Sim	Não	Não	0,0000%
115	17/04/34	17/04/34	Sim	Não	Não	0,0000%
116	15/05/34	15/05/34	Sim	Não	Não	0,0000%
117	15/06/34	15/06/34	Sim	Não	Não	0,0000%
118	17/07/34	17/07/34	Sim	Não	Não	0,0000%
119	15/08/34	15/08/34	Sim	Não	Não	0,0000%
120	15/09/34	15/09/34	Sim	Não	Não	0,0000%
121	16/10/34	16/10/34	Sim	Não	Não	0,0000%
122	16/11/34	16/11/34	Sim	Não	Não	0,0000%
123	15/12/34	15/12/34	Sim	Não	Não	0,0000%
124	15/01/35	15/01/35	Sim	Não	Não	0,0000%
125	15/02/35	15/02/35	Sim	Não	Não	0,0000%
126	15/03/35	15/03/35	Sim	Não	Não	0,0000%
127	16/04/35	16/04/35	Sim	Não	Não	0,0000%
128	15/05/35	15/05/35	Sim	Não	Não	0,0000%
129	15/06/35	15/06/35	Sim	Não	Não	0,0000%
130	16/07/35	16/07/35	Sim	Não	Não	0,0000%
131	15/08/35	15/08/35	Sim	Não	Não	0,0000%
132	17/09/35	17/09/35	Sim	Não	Não	0,0000%
133	15/10/35	15/10/35	Sim	Não	Não	0,0000%
134	16/11/35	16/11/35	Sim	Não	Não	0,0000%
135	17/12/35	17/12/35	Sim	Não	Não	0,0000%
136	15/01/36	15/01/36	Sim	Não	Não	0,0000%
137	15/02/36	15/02/36	Sim	Não	Não	0,0000%
138	17/03/36	17/03/36	Sim	Não	Não	0,0000%
139	15/04/36	15/04/36	Sim	Não	Não	0,0000%
140	15/05/36	15/05/36	Sim	Não	Não	0,0000%
141	16/06/36	16/06/36	Sim	Não	Não	0,0000%
142	15/07/36	15/07/36	Sim	Não	Não	0,0000%
143	15/08/36	15/08/36	Sim	Não	Não	0,0000%
144	15/09/36	15/09/36	Sim	Não	Não	0,0000%
145	15/10/36	15/10/36	Sim	Não	Não	0,0000%
146	17/11/36	17/11/36	Sim	Sim	Não	100,0000%

Direito ao recebimento: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI nos termos do Termo de Securitização aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento.

k) repactuação;

Caso no 30º (trigésimo) dia anterior à Data de Vencimento dos CRI Seniores (“Prazo Para Comunicação da Repactuação Programada”), ou seja, em 14 de fevereiro de 2033, a Securitizadora verifique que não há recursos suficientes na Conta do Patrimônio Separado (incluindo os recursos objeto do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva) para fazer frente à quitação do saldo devedor dos CRI Seniores na Data de Vencimento original dos CRI Seniores, os CRI Seniores poderão, observado o disposto abaixo, ser objeto de repactuação programada para postergar a Data de Vencimento original dos CRI Seniores, até a Data de Vencimento dos CRI Subordinados, passando, portanto, para 17 de novembro de 2036, independentemente de realização de Assembleia Especial de Investidores (“Repactuação Programada”).

Para a realização da Repactuação Programada descrita acima, a Emissora deverá comunicar os Titulares de CRI, individualmente, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, ou por meio de publicação de anúncio, nos termos previstos no Termo de Securitização, que realizará a Repactuação Programada (“Comunicação de Repactuação Programada”). Para fins de esclarecimento, fica certo e ajustado que o não envio ou não publicação da Comunicação de Repactuação Programada até o final do Prazo Para Comunicação da Repactuação Programada implicará na manutenção da respectiva Data de Vencimento original.

A Repactuação Programada deverá ser formalizada por meio de aditamento ao Termo de Securitização a ser formalizado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, nos termos do Anexo VIII ao Termo de Securitização, formalizando a prorrogação da Data de Vencimento, sem a necessidade de Assembleia Especial de Investidores, sendo certo que tal aditamento deverá ser apresentado à B3 com, no mínimo, 3 (três) dias de antecedência da Data de Vencimento original.

Observado o disposto acima, o aditamento tratado acima somente será considerado válido caso seja realizada a Comunicação de Repactuação Programada até o final do Prazo Para Comunicação da Repactuação Programada.

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

Amortização Programada. Os CRI serão amortizados conforme estipulado no Anexo I do Termo e Securitização, observada a Cascata de Pagamentos. As parcelas de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$A_{ai} = V_{na} \times T_{ai}$$

Onde:



Aai = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos respectivos CRI, da i -ésima parcela de amortização de principal dos respectivos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Vna = conforme definido acima.

Tai = i -ésima taxa de amortização programada, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o Cronograma de Pagamentos dos respectivos CRI, conforme o caso, previsto no Anexo I ao Termo de Securitização.

Amortização Extraordinária Compulsória Parcial. A Emissora deverá, após o Período de Carência dos CRI (conforme abaixo definido), promover a Amortização Extraordinária Compulsória Parcial dos CRI, no limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos, nas seguintes hipóteses e nas proporções abaixo estabelecidas: (“**Amortização Extraordinária Compulsória Parcial**”):

- (i) Caso seja observado o desenquadramento a menor do Índice de Cobertura Sênior (conforme definido abaixo), realização de Amortização Extraordinária Compulsória Parcial dos CRI Seniores até o reenquadramento do Índice de Cobertura Sênior, conforme definição constante da Cláusula 1.1 do Termo de Securitização;
- (ii) Caso seja observado o desenquadramento a menor do Índice de Liquidez Mensal, promover a realização de Amortização Extraordinária Compulsória Parcial dos CRI Seniores, até o reenquadramento do Índice de Liquidez Mensal, conforme definição constante da Cláusula 1.1 do Termo de Securitização; e
- (iii) uma vez realizado o Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI Seniores, realização de Amortização Extraordinária Compulsória Parcial dos CRI Subordinados.

Os recursos recebidos ou apurados pela Emissora, no respectivo mês de arrecadação dos Direitos Creditórios Imobiliários em decorrência dos eventos previstos acima serão utilizados pela Emissora para a Amortização Extraordinária Compulsória Parcial dos CRI, na Data de Pagamento subsequente prevista no Cronograma de Pagamentos.

Comunicação de Amortização Extraordinária Compulsória Parcial dos CRI. A Emissora deverá comunicar à B3 e ao Agente Fiduciário, quanto à realização de Amortização Extraordinária Compulsória Parcial dos CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória Parcial dos CRI, conforme o caso, informando: (i) o percentual do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI que será objeto de Amortização Extraordinária Compulsória Parcial dos CRI; e (ii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares de CRI. O pagamento dos CRI amortizados será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3 e, nas demais hipóteses, por meio do Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 (“**Banco Liquidante**”).

Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI Seniores. A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI Seniores nas seguintes hipóteses (“**Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI Seniores**”):

- (i) a qualquer momento, a partir do mês em que o somatório dos recursos apurados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os recursos do Fundo de Reserva e excluindo o Fundo de Despesas, sejam suficientes para quitar o saldo devedor dos CRI Seniores, inclusive os custos inerentes a tal;
- (ii) caso seja exercida a Opção de Compra (conforme abaixo definido); ou
- (iii) nos casos em que tal Amortização Extraordinária Compulsória Parcial seja superior a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores ou do Valor Nominal Atualizado dos CRI Seniores, conforme o caso.

Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI Subordinados. Uma vez realizado o Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI Seniores, a Emissora deverá promover o Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI Subordinados, nas seguintes hipóteses (“**Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI Subordinados**” e, quando referido em conjunto e indistintamente com o Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI Seniores, o “**Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI**”):

- (i) a qualquer momento, a partir do mês em que o somatório dos recursos apurados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os recursos do Fundo de Despesas, sejam suficientes para quitar o saldo devedor dos CRI Subordinados, inclusive os custos inerentes a tal;
- (ii) caso seja exercida a Opção de Compra; ou
- (iii) nos casos em que tal Amortização Extraordinária Compulsória Parcial seja superior a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados ou do Valor Nominal Atualizado dos CRI Subordinados, conforme o caso.

O Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI será efetuado pela Emissora, unilateralmente, sob a ciência do Agente Fiduciário, e alcançará as respectivas classes de CRI conforme previsto acima, sendo os recursos recebidos pela Emissora em decorrência do resgate antecipado repassados aos respectivos Titulares de CRI no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do seu efetivo recebimento pela Emissora.

Exercido o resgate da totalidade dos CRI pela Emissora, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI e/ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração desde a Data da Primeira Integralização dos respectivos CRI ou desde a data de pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, calculada de forma *pro rata temporis*, a Emissora se obriga, desde logo, a retroceder às Cedentes, sem coobrigação, a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários residuais, bem como, eventuais outros ativos residuais, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e eventuais recursos excedentes do Fundo de Despesa, até o 3º (terceiro) Dia Útil seguinte à data do respectivo pagamento do resgate da totalidade dos CRI, obrigando-se a tomar todas as providências e formalidades cabíveis para fazer da referida retrocessão boa, firme e valiosa.

Na hipótese de Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI, os Titulares de CRI terão o direito de partilhar o lastro na proporção dos valores previstos acima, para amortização ou resgate dos respectivos CRI e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI de uma mesma classe.

Comunicação do Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI. A Emissora deverá comunicar à B3, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI quanto à realização do Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento do Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI, conforme o caso, informando: (i) a data em que ocorrerá o Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI; e (ii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares de CRI. O pagamento dos CRI resgatados será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3 e, nas demais hipóteses, por meio do Banco Liquidante.

Reembolso Compulsório dos Direitos Creditórios Imobiliários. A MRV, por si e por conta e ordem das Sociedades, obriga-se a reembolsar a Emissora, pelos Direitos Creditórios Imobiliários por elas cedidos, no estado em que se encontrarem, em caráter irrevogável e irretroatável, observado o procedimento previsto abaixo, de forma:

- (i) parcial, sendo certo que o respectivo Direito Creditório Imobiliário será objeto de Reembolso Compulsório em sua integralidade, caso (“**Reembolso Compulsório Parcial**” e “**Eventos de Reembolso Compulsório Parcial**”, respectivamente):
 - (i.a) seja (I) constatado qualquer vício de validade, existência, eficácia, formalização, exigibilidade e cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários; e/ou (II) verificado qualquer vício, incorreção, erro ou inexistência nas declarações prestadas por qualquer das Cedentes nos termos da Cláusula 4.4 do Contrato de Cessão, não sanados, a critério da Securitizadora, de forma justificada, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua comunicação; e/ou (III) verificado que quaisquer das declarações ou informações prestadas por quaisquer Cedentes no Contrato de Cessão ou no âmbito da emissão dos CRI são falsas em relação ao respectivo Direito Creditório Imobiliário, desde que tal fato afete a existência, validade ou exigibilidade do respectivo Direito Creditório Imobiliário;



- (i.b) as comprovações de envio e recebimento, pelos Devedores originais e/ou pelo novo Adquirente (nesse último caso, conforme Cláusula 2.1.3.3 do Contrato de Cessão), conforme o caso, da Notificação da Cessão aos Devedores não tenham sido apresentadas à Securitizadora, nos prazos estabelecidos nas Cláusulas 2.1.3.3 e 2.5.3 do Contrato de Cessão;
 - (i.c) alguma das Cedentes deixe de formalizar a Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da respectiva data inicialmente prevista para o implemento das Condições da Alienação Fiduciária (“Prazos Máximos para a Constituição de Alienação Fiduciária”), estando os referidos Prazos Máximos para a Constituição de Alienação Fiduciária descritos no Anexo VII ao Contrato de Cessão, sendo que a Unidade Autônoma para as quais as Condições da Alienação Fiduciária estejam implementadas, não poderá ser transferida ao Adquirente sem a concomitante constituição da Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma;
 - (i.d) seja distratado ou rescindido o Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, por qualquer motivo, sendo certo que, quando não houver Alienação Fiduciária Autônoma formalizada, a hipótese de inadimplência igual ou superior a 150 (cento e cinquenta) dias será hipótese de Recompra Compulsória Parcial, na forma prevista na Cláusula 5.2 abaixo do Contrato de Cessão;
 - (i.e) alguma das Unidades Autônomas, em relação às quais as Condições da Alienação Fiduciária tenham sido implementadas, seja transferida ao respectivo Adquirente sem a devida formalização da Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, nos termos previstos na Cláusula 5.5 do Contrato de Cessão;
 - (i.f) um Adquirente contrate Financiamento por Terceiro, conforme definido abaixo, e parte ou a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários advindos de seu Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma não sejam pagos diretamente em favor da Securitizadora;
 - (i.g) a MRV, na qualidade de *Servicer* dos Direitos Creditórios Imobiliários, efetue renegociações que extrapolem os limites permitidos no âmbito do Contrato de *Servicing* e *Backup Servicing*, sendo certo que os respectivos Direitos Creditórios Imobiliários objeto da renegociação em desacordo com o Contrato de *Servicing* e *Backup Servicing* serão objeto de reembolso compulsório em sua totalidade pelo valor de face dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários anteriormente ao desconto;
 - (i.h) não sejam fornecidas informações suficientes do respectivo Direito Creditório Imobiliário, para o regular exercício das atividades de espelhamento, conforme descritas no Contrato de *Servicing* e *Backup Servicing*, dos Direitos Creditórios Imobiliários, prestando todas as informações e documentos que eventualmente lhes sejam solicitados pelo *Backup Servicer*, nos termos das Cláusula 7 do Contrato de Cessão, respeitado o prazo de cura de 10 (dez) Dias Úteis a contar da notificação enviada pela Securitizadora neste sentido;
 - (i.i) não realizar o pagamento dos prêmios dos Seguros, em nome dos respectivos Devedores, não manter vigentes, em condições equivalentes aos termos gerais existentes na presente data, conforme descrito na Seção “Informações adicionais sobre os direitos creditórios para fins do Código ANBIMA” do Prospecto e nos termos do Anexo X ao presente Prospecto, os Seguros, a ser comprovado mediante o envio ao *Backup Servicer*, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, dos comprovantes de pagamento dos prêmios dos Seguros, junto à relação descritiva dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade aos quais os pagamentos dos Seguros estão vinculados, respeitado o prazo de cura de 10 (dez) Dias Úteis a contar da notificação enviada pela Securitizadora neste sentido;
 - (i.j) exceto pela MRV, cuja auditoria será concluída previamente à primeira integralização dos CRI, caso não haja a Conclusão do Processo de *Due Diligence* Jurídica de Forma Satisfatória (conforme definido abaixo), em relação às Sociedades, em até 120 (cento e vinte) dias corridos contados da data de pagamento do Preço da Cessão (“Prazo de Conclusão da Due Diligence Jurídica”), os respectivos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos pela Cedente que não tenham sido objeto de Conclusão do Processo de *Due Diligence* Jurídica de Forma Satisfatória serão objeto de reembolso compulsório em sua totalidade, em relação à respectiva Cedente. Para os fins do presente item, entende-se por “Conclusão do Processo de Due Diligence Jurídica de Forma Satisfatória” a conclusão da *due diligence* jurídica realizada pelo assessor legal dos Coordenadores no âmbito da Oferta (“Due Diligence Jurídica”), em relação às Cedentes, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações da mesma natureza da Operação de Securitização, que atenda aos seguintes critérios, devidamente comprovados pelas Cedentes, no Prazo de Conclusão da *Due Diligence* Jurídica: (i) tenham sido obtidas as certidões das Cedentes, de modo que não haja quaisquer pendências em referida *Due Diligence* Jurídica, exceto por aquelas cujo prazo estabelecido pelo órgão emissor ultrapasse o Prazo de Conclusão da *Due Diligence* Jurídica, desde que tenham sido prestadas todas as informações, esclarecimentos e declarações solicitados pelo assessor legal dos Coordenadores; (ii) não haja quaisquer processos, procedimentos ou passivos de natureza ambiental, trabalho em condição análoga a de escravo, corrupção e crimes em geral, que causem danos reputacionais ou graves danos financeiros às Cedentes, capazes de gerar um Efeito Adverso Relevante, conforme verificado pela Securitizadora com base nas informações recebidas do assessor legal dos Coordenadores quando da finalização da *Due Diligence* Jurídica; e (iii) não haja quaisquer obrigações, responsabilidades, contingências de qualquer natureza, que tornem falsas, na data em que foram prestadas, quaisquer das declarações prestadas pelas Cedentes nos termos das Cláusulas 4.2 e 4.3 do Contrato de Cessão; e
 - (i.k) exceto pela MRV, cuja auditoria será concluída previamente à primeira integralização dos CRI, caso seja verificado, após a primeira data de integralização dos CRI, com relação às Cedentes para as quais não tenha ocorrido a Conclusão do Processo de *Due Diligence* Jurídica de Forma Satisfatória, a existência de processos, procedimentos ou passivos capazes de gerar um Efeito Adverso Relevante.
- (ii) total, sendo certo que a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários será objeto de Reembolso Compulsório, caso (“Reembolso Compulsório Total”, em conjunto com o Reembolso Compulsório Parcial, “Reembolso Compulsório” e “Eventos de Reembolso Compulsório Total”, em conjunto com Eventos de Reembolso Compulsório Parcial, “Eventos de Reembolso Compulsório”, respectivamente):
- (ii.a) haja alteração ou transferência do controle indireto da MRV, sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora;
 - (ii.b) não haja acordo sobre a nova taxa de atualização monetária dos CRI entre a Securitizadora e os Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, nos termos da Cláusula 7.2.5 do Termo de Securitização;
 - (ii.c) ocorra pedido de autofalência, de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de falência formulado por terceiros e não elidido no prazo legal ou decretação de falência de qualquer uma das Cedentes ou de seu controlador direto ou indireto anteriormente à constituição da Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma para todas as Unidades Autônomas;
 - (ii.d) os Direitos Creditórios Imobiliários deixem de ser pagos na Conta do Patrimônio Separado, por ato praticado por alguma das Cedentes, com exceção da hipótese prevista no item (i.f) acima;
 - (ii.e) a MRV ou quaisquer das Cedentes, por dolo ou culpa, de qualquer forma, dificulte a transferência e/ou manutenção dos serviços de cobrança e administração dos Direitos Creditórios Imobiliários para o *Backup Servicer* ou seu eventual substituto;
 - (ii.f) seja constatada violação da Legislação Socioambiental, excetuadas, em todos os casos, as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pelas Cedentes, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenham sido feitos acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;
 - (ii.g) haja questionamento judicial pelas Cedentes acerca da cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários de sua titularidade original; e
 - (ii.h) (a) ocorra falta de cumprimento, pelas Cedentes, no prazo e forma devidos de qualquer obrigação, principal ou acessória, contraída no âmbito do Contrato de Cessão ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis do respectivo descumprimento, exceto se estipulado prazo de cura específico para referida obrigação; e (b) mediante deliberação em sede de Assembleia Especial seja constatado que referida falta de cumprimento afete a validade, existência, manutenção, exigibilidade e exequibilidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.

A Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência, Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a **não** realização do Reembolso Compulsório relacionados nos itens (i.a), (i.k), (ii.a), (ii.e), (ii.f) e (ii.h) acima. Caso eventual Assembleia Especial de Investidores deliberar sobre a **não** realização do Reembolso Compulsório descrito acima, não ocorra deliberação apreciando a referida matéria, incluindo, sem limitação, pela ocorrência das seguintes hipóteses: (i) a não instalação de tal Assembleia Especial de Investidores; (ii) não manifestação dos Titulares de CRI; ou (iii) ausência do quórum necessário para



deliberação; implicará na obrigatoriedade da Emissora de decretar o Reembolso Compulsório. A referida Assembleia Especial de Investidores, considerando primeira e segunda convocação, deverá ocorrer dentro de um mínimo de 20 (vinte) dias corridos de sua convocação, e máximo de 40 (quarenta) dias corridos de sua convocação. No caso das demais hipóteses de Reembolso Compulsório não mencionadas acima e previstos no Contrato de Cessão, não será convocada Assembleia Especial de Investidores e o Reembolso será imediatamente devido, observados os prazos previstos no Contrato de Cessão.

No caso dos demais Eventos de Reembolso Compulsório não mencionados no item acima, não será convocada Assembleia Especial e o Reembolso Compulsório será devido no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de ocorrência do Evento de Reembolso Compulsório Parcial (“Prazo para Reembolso Compulsório Automático”), sem prejuízo da comunicação de que trata o item abaixo..

As Cedentes comunicarão à Securitizadora e ao Agente Fiduciário a ocorrência de um dos Eventos de Reembolso Compulsório no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da ocorrência de algum dos Eventos de Reembolso Compulsório.

Configurado um evento de Reembolso Compulsório, os Direitos Creditórios Imobiliários objeto da Cessão de Créditos serão reembolsados pela MRV, por si e por conta e ordem das Sociedades, pelo saldo devedor em aberto dos Direitos Creditórios Imobiliários objeto do Evento de Reembolso Compulsório, conforme cálculo a ser realizado pela Securitizadora e apresentado à MRV, com cópia ao Agente Fiduciário, não sendo deduzidos do saldo quaisquer Provisões para Devedores Duvidosos porventura aplicáveis o respectivo Direito Creditório Imobiliário (“Valor de Reembolso Compulsório”).

A Securitizadora será responsável pela realização do cálculo do Valor de Reembolso Compulsório, o qual deverá ser comunicado ao Agente Fiduciário e às Cedentes, na comunicação tratada imediatamente abaixo.

Na hipótese disposta acima, a MRV, por si e por conta e ordem das Sociedades, deverá pagar o Valor de Reembolso Compulsório, mediante transferência eletrônica de fundos imediatamente disponíveis para a Conta do Patrimônio Separado, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data do recebimento de notificação da Securitizadora comunicando a realização, ou não, conforme o caso, da Assembleia Especial que deliberou, ou não, conforme o caso, sobre a necessidade de realização do Reembolso Compulsório, observado o disposto acima (“Prazo de Reembolso Compulsório Não Automático” e, quando referido em conjunto e indistintamente com o Prazo para Reembolso Compulsório Automático, “Prazo de Reembolso Compulsório”).

Caso o Valor de Reembolso Compulsório não seja pago no prazo pactuado acima, incidirão sobre os valores em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, atualização monetária pelo IPCA acumulado, acrescidos dos Encargos Moratórios.

Na hipótese de Reembolso Compulsório Parcial prevista no item (i.d) acima, pago o Valor de Reembolso Compulsório, a Securitizadora realizará o cancelamento da respectiva CCI na B3, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar da data do referido pagamento.

Em caso de Reembolso Compulsório, a Securitizadora deverá destinar o Valor de Reembolso Compulsório para os pagamentos previstos na Cascata de Pagamentos.

Recompra Compulsória Parcial: A MRV, por si e por conta e ordem das Sociedades, se obriga a, nos casos em que não houver Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma formalizada, recomprar da Securitizadora os Direitos Creditórios Imobiliários cedidos, vinculados a Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma que possua qualquer valor inadimplido pelo respectivo Devedor por prazo igual ou superior a 150 (cento e cinquenta) dias, conforme informado pelo Servicer, observado o procedimento disposto abaixo (“Recompra Compulsória Parcial” e “Evento de Recompra Compulsória Parcial”, respectivamente), sendo certo que referida Recompra Compulsória Parcial será realizada em relação aos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários no estado em que se encontrarem, em caráter irrevogável e irretroatável.

As Cedentes comunicarão à Securitizadora e ao Agente Fiduciário a ocorrência de Evento de Recompra Compulsória Parcial no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados de sua ocorrência.

A Recompra Compulsória Parcial será imediatamente devida pela MRV, por si e por conta e ordem das Sociedades, que deverá, observado o disposto no Contrato de Cessão, recomprar os respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, pelo saldo devedor em aberto dos Direitos Creditórios Imobiliários objeto do Evento de Recompra Compulsória Parcial, conforme cálculo a ser realizado pela Securitizadora e apresentado à MRV, com cópia ao Agente Fiduciário, não sendo deduzidos do saldo quaisquer Provisões para Devedores Duvidosos porventura aplicáveis o respectivo Direito Creditório Imobiliário (“Valor de Recompra Compulsória Parcial”).

A Securitizadora será responsável pela realização do cálculo do Valor de Recompra Compulsória Parcial, o qual deverá ser comunicado ao Agente Fiduciário e às Cedentes no prazo de 3 (três) Dias Úteis da comunicação tratada acima.

Caso a Securitizadora não realize o cálculo do Valor de Recompra Compulsória Parcial no prazo acima indicado, a MRV realizará referido cálculo e prosseguirá com a Recompra Compulsória Parcial no prazo indicado abaixo, ficando Securitizadora e Cedente obrigadas a promover a restituição e/ou devolução de valores, em até 5 (cinco) Dias Úteis da realização do cálculo do Valor de Recompra parcial pela Securitizadora, caso este venha a ser diferente do Valor de Recompra Compulsória Parcial calculado pela MRV.

Na hipótese descrita acima, a MRV, por si e por conta e ordem das Sociedades, deverá pagar o Valor de Recompra Compulsória Parcial, mediante transferência eletrônica de fundos imediatamente disponíveis para a Conta do Patrimônio Separado, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de ocorrência do Evento de Recompra Compulsória Parcial (“Prazo de Recompra Compulsória Parcial”).

Caso o Valor de Recompra Compulsória Parcial não seja pago no prazo pactuado acima, incidirão sobre os valores em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, atualização monetária pelo IPCA acumulado, acrescidos dos Encargos Moratórios.

Após pago o Valor de Recompra Compulsória Parcial, a Securitizadora realizará o cancelamento da respectiva CCI na B3, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar da data do referido pagamento.

Em caso de Recompra Compulsória Parcial, a Securitizadora deverá destinar o Valor de Recompra Compulsória Parcial para os pagamentos previstos na Cascata de Pagamentos.

m) garantias – tipo, forma e descrição;

Garantias dos CRI e dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os CRI não contam com nenhum tipo de garantia. Não obstante, os Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes de cada Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma contam com Seguro e, no futuro, dentro dos prazos máximos previstos no Anexo VII ao Contrato de Cessão e no Anexo IX ao Termo de Securitização, contarão com garantia de Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, na forma disposta abaixo.

Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma. Cada Direito Creditório Imobiliário decorrente de cada Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma será, no futuro, dentro dos prazos máximos previstos no Anexo VII ao Contrato de Cessão e no Anexo IX ao Termo de Securitização, garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, constituída nos termos dos referidos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, em benefício da Emissora (Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma e, quando referida em conjunto e indistintamente com os Seguros, as “Garantias”) observadas as Condições da Alienação Fiduciária. Não será necessária qualquer aprovação dos Titulares de CRI para a celebração dos documentos necessários à efetiva constituição e vinculação da Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma.

Seguros: Os Seguros previstos nos Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, cujos termos gerais encontram-se descritos na Seção “Informações Adicionais sobre os Direitos Creditórios para Fins do Código ANBIMA” deste Prospecto e nos termos do Anexo X deste Prospecto.

n) lastro;

Os CRI são lastreados nos Direitos Creditórios Imobiliários, que são representados pelas CCI.

o) existência ou não de regime fiduciário;

Nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre:

- (i) os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI;
- (ii) as Garantias, quando constituídas;



- (iii) a Conta do Patrimônio Separado e os Investimentos Permitidos (conforme abaixo definido);
- (iv) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado;
- (v) o Fundo de Reserva;
- (vi) o Fundo de Despesa;
- (vii) os valores referentes à integralização dos CRI; e
- (viii) os bens e/ou direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e/ou direitos indicados nos itens (i) a (vii) acima, conforme aplicável.

p) eventos de liquidação do patrimônio separado;

Assembleia Especial de Investidores para Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos de liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência da ocorrência de um dos seguintes eventos, na forma do § 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60 e nos termos do Termo de Securitização e deste Prospecto, uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a forma de administração ou eventual liquidação do Patrimônio Separado, cujo prazo de realização será de até 20 (vinte) dias em primeira convocação e até 8 (oito) dias em segunda convocação:

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado.

Forma de Convocação e Instalação. A Assembleia Especial de Investidores mencionada acima, deverá ser convocada e será instalada na forma prevista na Seção “2.6. r) outros direitos, vantagens e restrições” deste Prospecto. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de Investidores acima referida não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia Especial de Investidores acima tratada seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, na forma da Lei 14.430.

Deliberação. Em Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

Forma de Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Direitos Creditórios Imobiliários do Patrimônio Separado aos titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Não obstante, nas hipóteses acima de liquidação do Patrimônio Separado, uma vez destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido), (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto abaixo e no Termo de Securitização, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, observado o disposto abaixo.

Nos termos da Resolução CVM 60, na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, é vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre titulares de uma mesma classe.

Realização dos Direitos dos Titulares de CRI. A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

Encerramento do exercício social do Patrimônio Separado. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 30 de junho de cada ano.

q) tratamento tributário;

Tratamento Tributário. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento em CRI, devendo, inclusive, consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente em relação a outros tributos, além do Imposto sobre a Renda, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou aos eventuais ganhos auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões legais e a regulamentação aplicável às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados os entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF.

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos decorrentes dos CRI e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo de investimento gerador dos rendimentos tributáveis que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezesete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 (“Lei 8.981”). Esses prazos de aplicação devem ser contados da data em que os Investidores efetuaram o investimento, até a data da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade, bem como a liquidação, o resgate, a cessão ou a repactuação do título ou aplicação.

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, corretora e distribuidoras de títulos e valores mobiliários, sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Desde 1º de janeiro de 2005, os Investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI (artigo 3º, II, da Lei 11.033). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa da RFB – Receita Federal do Brasil (“RFB”) nº 1.585/2015).

Os Investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 15, § 2º da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.532”). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme alterada (“Lei 9.065”).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas não financeiras tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à compensação do montante retido com o IRPJ – Imposto sobre a renda das pessoas jurídicas (“IRPJ”) devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”).

Atualmente, as alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o valor resultante da multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração (artigo 3º da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada (“Lei 9.249”); a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9,00% (nove inteiros por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei 9.532) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, § 1º, da Lei 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte (artigo 36, §



1º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, na redação da Lei 9.065 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004, conforme alterada). 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 (i) pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e (ii) pela CSLL: (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e (b) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (artigo 3º, incisos I e II, da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, incluído pela Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021, convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 78 da Lei 8.981). De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conselho Monetário Nacional 4.373, inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdição com tributação favorecida (“JIF”), estão atualmente isentos de IRRF. Por outro lado, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o Brasil de acordo com as normas e condições da Resolução 4.373 (“Investidores 4.373”), e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, regra geral, estarão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei 8.981, artigo 11 da Lei 9.249, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributem à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezesseis por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014 cabe destacar que, de acordo com a nova redação do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, dada pela Medida Provisória 1.152, de 28 de dezembro de 2022, aquele que não tribute a renda ou que a tributem à alíquota inferior a 17% será considerado como jurisdição com tributação favorecida a partir de 1º de janeiro de 2024; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

Os Investidores 4.373 ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei 8.981 e artigo 90 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definidos como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), em regra sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei 8.981 e artigo 11 da Lei 9.249 e artigo 89 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei 8.981).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo Federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada (“Lei 12.431”) e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013, conforme alterada). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei 12.431 os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários.

IOF:

Imposto sobre operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após esse eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Contribuição ao Programa de Integração Social – “PIS” e para o Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”:

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido como o total das receitas, na sistemática não-cumulativa, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

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

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica (artigo 12, IV, do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977 e alterações posteriores). Caso os rendimentos em CRI possam ser entendidos como decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica, existiria a possibilidade de incidência das referidas contribuições. Por outro lado, caso os investimentos em certificados de recebíveis imobiliários não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, não haverá incidência do PIS e da COFINS, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta operacional e não a totalidade das receitas auferidas. Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento), conforme determina o artigo 18 da Lei 10.684, de 30 de maio de 2003.

r) outros direitos, vantagens e restrições;

Fundo de Reserva: A Emissora, mediante retenção do pagamento do Preço da Cessão do montante relativo ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, constituirá na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva para (i) fazer frente às Obrigações, (ii) honrar com o pagamento das parcelas dos CRI Seniores que, porventura, não tenham sido quitadas em suas respectivas datas de pagamento com o fluxo regular dos Direitos Creditórios Imobiliários; (iii) o pagamento das Despesas caso o Fundo de Despesas seja insuficiente; e/ou (iv) promover a Amortização Extraordinária Compulsória Parcial ou o Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI Seniores, observada a Cascata de Pagamentos. Adicionalmente, os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados para o resgate integral dos CRI Seniores no mês em que o somatório dos



recursos apurados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os recursos do Fundo de Reserva e excluindo o Fundo de Despesas, forem suficientes para realizar o resgate integral dos CRI Seniores, inclusive os custos inerentes a tal.

Os valores retidos a título de Fundo de Reserva deverão corresponder, até o efetivo resgate total dos CRI Seniores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

A Emissora realizará a verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva mensalmente, em cada Data de Verificação, ainda que o Montante Global de Aporte tenha sido atingido.

Caso o Fundo de Reserva, a qualquer tempo e desde que haja CRI Seniores em circulação, corresponda a montante inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a MRV se comprometeu, nos termos do Contrato de Cessão, a realizar a Recomposição do Fundo de Reserva pela MRV. A obrigação de recomposição pela MRV estabelecida no Contrato de Cessão é limitada ao Montante Global de Aporte, seja em único ou em diversos eventos de recomposição ao longo da vigência dos CRI Seniores, de forma a representar percentual equivalente a 9,00% (nove inteiros por cento) do Preço da Cessão, adicionais ao Valor do Fundo de Reserva.

Em caso de atraso superior a 3 (três) Dias Úteis no aporte previsto acima, incidirão Encargos Moratórios sobre o valor devido e, após tal prazo, caso permaneça o inadimplemento, a MRV deverá realizar o aporte no valor do saldo do Montante Global de Aporte.

Após o atingimento do Montante Global de Aporte ou o resgate integral dos CRI Seniores, não haverá mais a existência de obrigação de realização da Recomposição do Fundo de Reserva pela MRV.

Financiamento por meio de Instituição Financeira. Caso um Adquirente contrate financiamento através de instituição financeira, durante a vigência do Contrato de Cessão, abrangendo parte ou a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários devidos por tal Adquirente e, consequentemente, parte ou a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários advindos de seu Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma sejam pagos por instituição financeira, a Securitizadora deverá figurar como parte do contrato relativo ao financiamento por terceiro, na qualidade de interveniente de referido instrumento, sendo certo que deverá constar de referido instrumento que o pagamento do financiamento será feito diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Tais valores serão considerados como Pagamentos Excedentes do Devedor e serão destinados, pela Emissora, aos pagamentos previstos na Cascata de Pagamentos.

Subordinação: Os CRI Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Subordinados, de acordo com a Cascata de Pagamentos.

Prêmio pela Subordinação: Não há.

Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI (“Assembleia Especial de Investidores”).

Competência de Convocação: A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada:

- pela Emissora;
- pelo Agente Fiduciário;
- pela CVM; ou
- por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 160 e na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das Sociedades por Ações”), a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

Convocação: (i) a convocação da Assembleia Especial de Investidores relativa a insuficiência de ativos far-se-á na forma prevista no Termo de Securitização e neste Prospecto, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia; e (ii) a convocação das demais Assembleias Especiais de Investidores, incluindo deliberação relativa a insolvência da Securitizadora, far-se-á mediante edital disponibilizado pela Emissora em sua página (<https://truesecuritizadora.com.br/>), com, no mínimo, 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, ou nos prazos aplicáveis, conforme legislação vigente à época, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização e neste Prospecto.

Das convocações das Assembleias Especiais de Investidores deverão constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Investidores (sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Investidores ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital, nos termos aqui previstos) e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Investidores, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60.

Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. Neste caso, tais informações podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

A Assembleia Especial de Investidores realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Especial de Investidores de modo (i) exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022.

É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

Presidência da Assembleia Especial de Investidores: A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá à pessoa eleita pelos Titulares de CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas.

Participação de Terceiros na Assembleia Especial de Investidores: Sem prejuízo do disposto abaixo, a Emissora ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes das Cedentes, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especial de Investidores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

Participação do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleia Especial de Investidores e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares de CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização.

Direito de Voto: Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

As Cedentes ou qualquer de suas respectivas controladas, na qualidade de Titulares de CRI, não poderão votar nas Assembleia Especial de Investidores em matérias que tenham como objeto o exercício de algum direito, dever ou obrigação das Cedentes previsto no Contrato de Cessão, conforme o caso, tais como, mas a eles não se limitando, aqueles referentes ao Reembolso Compulsório.

Quórum de Instalação: (i) A instalação da Assembleia Especial de Investidores relativa a insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI será realizada (a) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430; e (ii) a instalação das demais Assembleias Especiais de Investidores será realizada com a presença de qualquer número Titulares de CRI em Circulação, em qualquer convocação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização.

Quórum de Deliberação: (i) A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado relativa a insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI será tomada pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação; (ii) a deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado relativa a insolvência da Securitizadora prevista no Termo de Securitização e neste Prospecto, será válida se tomada por maioria dos votos presentes, em primeira ou em segunda



convocação; (iii) a deliberação para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado deverá ser tomada por 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação; e (iv) as demais deliberações da Assembleia Especial de Investidores somente serão aprovadas, pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem pelo menos a maioria dos Titulares de CRI em Circulação, em primeira convocação, ou maioria dos presentes em segunda convocação, desde que tais Titulares de CRI presentes representem no mínimo, 20% (vinte por cento) dos titulares de CRI em Circulação, observados os quóruns específicos estabelecidos neste Prospecto. Todas as deliberações tomadas nos termos previstos no Termo de Securitização serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora e a todos os Titulares de CRI.

As alterações relativas (i) à remuneração e aos procedimentos de Amortização Programada ou amortização extraordinária dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados; (ii) ao direito de voto dos Titulares de CRI e alterações de quóruns da Assembleia Geral dos Titulares de CRI; (iii) às Datas de Pagamento dos CRI, (iv) à Data de Vencimento dos CRI; (v) à alteração de qualquer dos Eventos de Reembolso Compulsório, do Evento de Recompra Compulsória Parcial e/ou à forma de identificação de um Evento de Reembolso Compulsório ou do Evento de Recompra Compulsória Parcial; (vi) à alteração da Cascata de Pagamento e das regras de alteração da Cascata de Pagamentos; (vii) à substituição do Agente Fiduciário, do Agente de Espelhamento ou da Instituição Custodiante, salvo nas hipóteses expressamente previstas no Termo de Securitização; (viii) à alteração das obrigações do Agente Fiduciário, estabelecidas no Termo de Securitização; e (ix) às demais obrigações e deveres dos Titulares de CRI Subordinados, entre outros, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) da totalidade dos CRI.

As deliberações referentes à renúncia prévia, definitiva ou ao perdão temporário (*waiver*) prévio de qualquer obrigação prevista em lei ou no Termo de Securitização que vise à defesa dos direitos dos Titulares de CRI, conforme aplicável, deverão ser aprovadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem pelo menos a maioria dos Titulares de CRI em Circulação, em primeira convocação, ou maioria dos presentes em segunda convocação, desde que tais Titulares de CRI presentes representem no mínimo, 20% (vinte por cento) dos titulares de CRI em Circulação.

É vedado às Assembleias Especiais de Investidores acima, no entanto, deliberar por matérias em prejuízo de uma determinada classe. Nesta hipótese, as Assembleias Especiais de Investidores que tiverem por objeto deliberar sobre tal matéria, somente poderão ser convocadas e essa matéria somente poderá ser deliberada pelos Titulares dos CRI em Circulação da respectiva classe afetada, conforme os quóruns e demais disposições previstas no Termo de Securitização.

Observado o quórum descrito acima, o Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos certificados de recebíveis imobiliários dos investidores dissidentes. Conforme previsto no Contrato de Cessão, as modificações previstas acima, caso deliberadas, poderão ensejar no exercício da Opção de Compra pela MRV, a exclusivo critério desta.

Regularidade da Assembleia Especial de Investidores: Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores a que comparecem Titulares de CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização e neste Prospecto.

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

As Assembleias Especiais de Investidores que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada classe, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos das outras classes, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos Titulares de CRI da respectiva classe, conforme os quóruns e demais disposições aqui previstas. Em caso de dúvida sobre a competência exclusiva da Assembleia Especial de cada classe, prevalece o disposto acima.

Alterações aos Documentos da Operação: O Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados ou aditados independentemente de Assembleia Especial de Investidores, sempre que tal alteração (i) decorra exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) decorrer da substituição de direitos creditórios pela Securitizadora, nas hipóteses previstas no artigo 18, parágrafo 3º da Resolução CVM 60; (iii) for necessário em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes ou demais prestadores de serviços no âmbito da Emissão; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização; (v) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI emitidos; e (vi) decorra de alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos respectivos Documentos da Operação.

Não obstante a dispensa de Assembleia Especial de Investidores prevista acima, as alterações realizadas nos termos acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiverem sido implementadas, ou seja, da data em que seja celebrado o(s) respectivo(s) aditamento(s) ao(s) Documento(s) da Operação. Na hipótese da celebração de aditamentos em datas diversas, referido prazo conta-se a partir da data de celebração do primeiro aditamento.

Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais de Investidores serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais, não sendo necessária a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo deliberação em contrário na própria Assembleia Especial de Investidores determinando a publicação de sua ata.

Consulta Formal: Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares de CRI previstas no Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 80 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60. É de responsabilidade de cada Titular de CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação. Sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

Caso as deliberações da Assembleia Especial de Investidores sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos Titulares de CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares de CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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 da seguinte forma:

Emissora: Pela aquisição da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, a Emissora pagará diretamente à MRV, por si e por conta e ordem das Sociedades o valor de **R\$ 249.000.000,00 (duzentos e quarenta e nove milhões de reais)**, após comprovado o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes para o Pagamento do Preço da Cessão (conforme abaixo definido), acrescido ou descontado de eventual Ágio ou Deságio na Integralização dos CRI. O pagamento do Preço da Cessão será realizado na forma descrita na Seção “10.1 Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: a) número de direitos creditórios cedidos e valor total” deste Prospecto.

Cedentes: Os recursos recebidos pelas Cedentes em virtude do pagamento do Preço da Cessão pela Emissora serão destinados exclusivamente ao desenvolvimento das suas atividades conforme previsto em seus respectivos objetos sociais.

Não será necessária comprovação e a verificação da destinação de recursos, uma vez que os Direitos Creditórios Imobiliários são considerados “imobiliários” por origem, uma vez que decorrem dos instrumentos de promessa venda e compra de imóveis, nos termos da Resolução CVM 60, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, bem como das demais leis e regulamentações aplicáveis

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; b) eventual obrigação do Agente Fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento; c) a data limite para que haja essa destinação; d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo agente fiduciário; e e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente emissão.

Não aplicável à estrutura da Oferta.

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

Não aplicável à estrutura da Oferta.

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 à estrutura da Oferta.

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; b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida; c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos; e 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 à estrutura da Oferta.



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, às Cedentes, aos Devedores e suas respectivas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao seu setor de atuação, à Cessão de Créditos, aos Direitos Creditórios Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, neste Prospecto e nos demais Documentos da Oferta, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Assim, 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 e em outros Documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, das Cedentes, dos Devedores e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados e, conseqüentemente, a capacidade da Emissora e/ou das Cedentes e/ou dos Devedores, conforme o caso, de adimplir com suas respectivas obrigações no âmbito dos Documentos da Oferta poderá ser afetada de forma adversa.

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

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

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

Risco referente à subordinação entre classes dos CRI

Os CRI Seniores possuem prioridade no pagamento, de forma que os CRI Subordinados serão pagos apenas após o pagamento dos CRI Seniores. Neste caso, caso falte recursos para pagamento dos CRI Seniores, os CRI Subordinados poderão sofrer prejuízos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

Riscos decorrentes dos critérios adotados pelas Cedentes para concessão de crédito aos Devedores

Os CRI são lastreados por Direitos Creditórios Imobiliários derivados de Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma celebrados com os respectivos Devedores, cuja análise de crédito foi realizada pelas Cedentes.

A celebração de contratos com os Devedores foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira dos Devedores, bem como na análise dos documentos que formalizam os Direitos Creditórios Imobiliários. O pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento dos Devedores. Portanto, a inadimplência dos Devedores pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior



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

A oposição da cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários a terceiros está sujeita à notificação dos respectivos Devedores.

A realização da cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários pelas Cedentes deverá ser notificada pelas Cedentes aos Devedores (inclusive os novos Devedores, nos casos de Troca de Devedor, conforme abaixo definido) na forma prevista no Contrato de Cessão, em atendimento ao disposto no artigo 290 e seguintes do Código Civil, sendo certo que referida notificação deverá ser comprovada pelas Cedentes à Emissora nos prazos previstos no Contrato de Cessão. A não realização das notificações pelas Cedentes poderá afetar a eficácia da cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e o pagamento dos CRI. Ainda, caso a realização das referidas notificações aos Devedores (inclusive os novos Devedores, nos casos de Troca de Devedor, conforme abaixo definido) não seja comprovada à Emissora, nos prazos estipulados no Contrato de Cessão, será configurado um evento de Reembolso Compulsório para aqueles Direitos Creditórios Imobiliários cedidos cuja notificação não tenha sido comprovada, o que pode acarretar eventuais perdas aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de ausência de aditamento ao Contrato de Cessão para refletir a Troca de Devedor

O Contrato de Cessão não será objeto de aditamento para refletir a Troca de Devedor (conforme abaixo definido) e a constituição da Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma prevista no Anexo VIII ao Contrato de Cessão e, conseqüentemente, não haverá registro do Contrato de Cessão refletindo as informações mais atualizadas com relação aos Direitos Creditórios Imobiliários ao longo da Emissão, o que poderá impactar a oponibilidade da cessão de referido Direito Creditório Imobiliário perante terceiros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de questionamentos judiciais dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma

Decisões judiciais futuras podem entender pela ilegalidade de parte dos contratos dos quais derivam os Direitos Creditórios Imobiliários cedidos, inclusive, mas não se limitando a, aplicação de multas e penalidades por atrasos. Caso seja constatado qualquer vício de validade, existência, eficácia, formalização, exigibilidade e cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários, tal cenário acarretará o Reembolso Compulsório Parcial dos respectivo Direito Creditório Imobiliário dele decorrente, culminando no pré-pagamento parcial dos CRI, com recursos das Cedentes, o que pode gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores utilizando a mesma taxa estabelecida para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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 à estrutura da Oferta.

e) Riscos da Oferta

Risco em função do Registro Automático na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta Pública será objeto de registro automático perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram e não serão objeto de análise prévia pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Oferta, fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o potencial investidor.

Adicionalmente, a Emissão não foi e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pelas Cedentes e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida entidade.

Nesse sentido, os investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora e os Devedores, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (a) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (b) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior



Ausência de coobrigação da Securitizadora ou das Cedentes quanto ao adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários pelos Devedores

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora ou das Cedentes quanto ao adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários pelos Devedores, observado o Reembolso Compulsório pela MRV.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Direitos Creditórios Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco relacionado à auditoria jurídica

O processo de auditoria legal conduzido para a Emissão possuiu escopo restrito, definido em conjunto entre os Coordenadores, a Emissora e as Cedentes. Não foi conduzida auditoria jurídica dos Adquirentes devedores dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma lastro dos CRI. Adicionalmente, até a Data de Emissão dos CRI, a auditoria legal ainda não havia sido concluída sobre as certidões e documentos das Cedentes. Desta forma, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração dos CRI pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Riscos decorrentes da Inexistência de Auditoria Jurídica dos Empreendimentos e dos Devedores

No âmbito da Operação, não foi e não será realizada a auditoria dos Empreendimentos, dos Devedores e dos respectivos antecessores da propriedade dos imóveis nos quais estão sendo desenvolvidos os Empreendimentos.

Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados, o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, ou mesmo o processo e valor de excussão das garantias, quando constituídas, poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem afetar o retorno financeiro esperado pelos investidores dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Riscos relacionados à existência de débitos municipais decorrentes de IPTU e taxa de limpeza, incidentes sobre as Unidades Autônomas, e de possível existência de débitos fiscais decorrentes de ISS, originalmente devidos pelas respectivas incorporadoras dos Empreendimentos.

Conforme Cláusula 4.3, item (ii), do Contrato de Cessão, a MRV declarou, por si e pelas Cedentes, a existência de débitos fiscais federais com exigibilidade suspensa, débitos municipais decorrentes de IPTU e taxa de limpeza, que originalmente seriam devidos pelos respectivos Adquirentes, incidentes sobre as Unidades Autônomas. Ainda, é possível que existam débitos fiscais decorrentes de ISS, originalmente devidos pelas respectivas incorporadoras dos Empreendimentos e vinculados às Unidades Autônomas. Não foi possível auferir se referidos débitos poderão prejudicar o cumprimento das obrigações das Cedentes no âmbito dos Instrumentos de Promessa de Compra e Venda e/ou a entrega da respectiva Unidade Autônoma ao Adquirente e, por conseguinte, o pagamento pontual dos valores devidos pelos Devedores no âmbito dos Instrumentos de Promessa de Compra e Venda, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de término e/ou rescisão dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma

Os Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma estão sujeitos a distrato, rescisão e inadimplemento pelos Devedores, sendo certo que as hipóteses de distrato e rescisão acarretam o Reembolso Compulsório Parcial do respectivo Direito Creditório Imobiliário dele decorrente, culminando no pré-pagamento parcial dos CRI, com recursos das Cedentes, o que pode gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores utilizando a mesma taxa estabelecida para os CRI.

Ademais, é possível que Direitos Creditórios Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento dos CRI, afetando negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior



Risco de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado.

Nos termos previstos na Seção “10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão:” deste Prospecto, durante a vigência dos CRI, todos os pagamentos referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos serão realizados na Conta do Patrimônio Separado. Entretanto, é possível que as Cedentes venham a receber, por quaisquer outros motivos, recursos referentes aos Direitos Creditórios em contas de sua respectiva titularidade, os quais serão transferidos para a Conta do Patrimônio Separado no prazo previsto na Seção “10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão:” deste Prospecto. Qualquer atraso, pagamento em conta diversa ou impossibilidade na transferência dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários, pelas Cedentes para a Conta do Patrimônio Separado poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Adicionalmente, os Direitos Creditórios Imobiliários enquanto depositados nas contas das Cedentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores das Cedentes. Nesta hipótese, é possível que Direitos Creditórios Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Restrições de negociação ao Público Investidor em Geral

Os CRI da presente Emissão somente poderão ser revendidos ao Público Investidor em Geral, após decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário e a vedação temporária à negociação junto ao Público Investidor em Geral como fator que poderá afetar suas decisões de investimento, tendo em vista que deverá observar as restrições mencionadas acima para que possa negociar os seus CRI, o Investidor pode ter dificuldade de liquidez na venda dos CRI o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de fluxo de caixa dos Direitos Creditórios Imobiliários

Os Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, cujos Direitos Creditórios Imobiliários lastreiam a presente Emissão, estão sujeitos a (i) distrato e outros eventos que podem resultar em Reembolso Compulsório ou em Recompra Compulsória parcial, conforme o caso, (ii) inadimplência, (iii) pré-pagamentos e (iv) outros eventos que poderão divergir das premissas adotadas e resultar em fluxo de caixa distinto do Fluxo de Caixa Projetado Ajustado dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários conforme Fluxo de Caixa Projetado Ajustado, a ocorrência de tais eventos poderá (i) alongar, (ii) antecipar ou (iii) afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

O risco de crédito dos Devedores e a inadimplência dos Direitos Creditórios Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

O risco de crédito desta operação corresponde ao risco de crédito dos Devedores, sendo que estes poderão ser substituídos em caso de Troca de Devedor. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está na capacidade dos Devedores (atuais e futuros) de cumprirem com suas obrigações previstas nos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma. O descumprimento, pelos Devedores, da obrigação de pagar os valores devidos implicará no descumprimento do pagamento dos CRI.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer coobrigação da Emissora ou das Cedentes quanto ao adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários pelos Devedores, observado o Reembolso Compulsório pela MRV, a Recompra Compulsória Parcial e a Recomposição do Fundo de Reserva pela MRV. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários, pelos Devedores, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.



Ademais, não há garantias de que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários e/ou excussão da Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, quando constituída, serão bem-sucedidos, e mesmo que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial terão um resultado positivo.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores 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, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Riscos relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam a Emissão

Os Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, cujos Direitos Creditórios Imobiliários lastreiam a presente Emissão, estão sujeitos a distrato e outros eventos que podem resultar em Reembolso Compulsório ou em Recompra Compulsória Parcial, conforme o caso, observadas as disposições do Termo de Securitização e do Contrato de Cessão.

Caso, por qualquer motivo, as Cedentes deixem de efetuar o pagamento do Valor de Reembolso Compulsório ou do Valor de Recompra Compulsória Parcial, conforme o caso, qualquer atraso ou falta de recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Risco de as Cedentes não honrarem suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão

As Cedentes assumiram diversas obrigações nos termos do Contrato de Cessão, dentre elas (a) a Multa Indenizatória; (b) o Reembolso Compulsório; (c) a Recompra Compulsória Parcial; e (d) a Recomposição do Fundo de Reserva. A Emissora não realizou nenhuma análise de crédito das Cedentes, de modo que, ao avaliar os riscos inerentes à operação, os Investidores devem atentar para a capacidade das Cedentes em honrar o adimplemento de tais obrigações. Ainda, cumpre destacar que a cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários foi realizada sem coobrigação das Cedentes acerca do adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários pelos Devedores, ou solidariedade das Cedentes, observada a possibilidade de Reembolso Compulsório, de Recompra Compulsória Parcial e de Recomposição do Fundo de Reserva pela MRV, de modo que as Cedentes respondem apenas e no limite das obrigações assumidas no Contrato de Cessão. Desta forma, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Direitos Creditórios Imobiliários, em tempo hábil, para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI, e a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Cedentes ou dos Devedores poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI. Ainda, uma vez que a emissão dos CRI é feita sob regime fiduciário, apartando os recursos dos Direitos Creditórios Imobiliários do patrimônio da Emissora, a fonte de recursos da Emissora para honrar as obrigações dos CRI consubstancia-se nos Direitos Creditórios Imobiliários, os quais poderão não ser suficientes. Em caso de inadimplemento das Cedentes, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI, restando a ela apenas recorrer às Garantias, quando constituídas, para obter o montante necessário para pagar aos investidores os direitos resultantes dos CRI por eles subscritos, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Riscos Relacionados ao Servicer e ao Backup Servicer e à cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários

O *Backup Servicer* é responsável exclusivamente pelo espelhamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, sendo toda administração e cobrança das parcelas dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma mantida junto ao *Servicer*, cuja remuneração será arcada com os recursos provenientes do Fundo de Despesas. Deve-se considerar que (i) os serviços de gestão e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários serão prestados pelo *Servicer*, que, por sua vez é também uma das Cedentes e empresa integrante do mesmo grupo econômico das Sociedades, o que pode representar eventual conflito de interesses e, portanto, afetar o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, acarretar prejuízos aos Investidores. Ainda, caso o *Servicer* deixe, por alguma razão, de prestar os serviços de administração e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários para a Emissora, o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários poderá ser prejudicado e, conseqüentemente, os Investidores poderão ser prejudicados em relação ao investimento realizado nos CRI; (ii) a substituição do *Servicer* pelo *Backup Servicer* na prestação dos serviços de gestão, cobrança e atendimento somente ocorrerá mediante o implemento da condição suspensiva, em hipóteses restritas, conforme previstas no *Contrato de Servicing e Backup Servicing*, e depende de deliberação em Assembleia Especial de Investidores. A operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais de Investidores poderá afetar negativamente o fluxo de pagamento dos CRI, em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI; e



(iii) os serviços contratados pela Emissora junto ao *Backup Servicer* são de mero espelhamento e também são prestados pelo *Backup Servicer* a outras empresas, sendo que não há como assegurar a prioridade por parte do *Backup Servicer* em relação aos procedimentos de verificação e acompanhamento dos Direitos Creditórios Imobiliários. Eventual atraso na prestação dos serviços do *Backup Servicer* poderá afetar negativamente o fluxo de pagamento dos CRI e, conseqüentemente, os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Risco de resgate antecipado total dos CRI em decorrência de exercício de Opção de Compra pela MRV

A MRV poderá, a seu exclusivo critério, por si e conta e ordem das Sociedades, observadas as Condições de Exercício da Opção de Compra, no Prazo de Exercício da Opção de Compra, recomprar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários. Caso seja exercida a Opção de Compra, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

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

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Direitos Creditórios Imobiliários, ou o agente contratado para seguir com o processo de excussão, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários e suas garantias, quando constituídas, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte da Emissora poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Direitos Creditórios Imobiliários, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando-se negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Riscos relacionados aos Seguros, pagamentos de prêmio, renovações de apólice e recebimento de indenizações de sinistro dos Seguros

Nos termos do Contrato de Cessão, até o resgate integral dos CRI, as Cedentes permanecerão responsáveis pelos pagamentos de prêmio e renovações de apólice dos Seguros contratados no contexto dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma.

Adicionalmente, não será realizado o endosso das apólices dos Seguros à Emissora. Assim, eventuais sinistros resultarão no pagamento das respectivas indenizações às Cedentes, ficando os Titulares de CRI sujeitos ao risco referente à demora ou ao descumprimento das obrigações das Cedentes de repassar esses valores à Conta do Patrimônio Separado.

Eventuais falhas das Cedentes no pagamento dos prêmios e/ou renovação das apólices dos Seguros poderá aumentar o risco de inadimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários na hipótese de ocorrência de qualquer das situações que se configurariam como sinistro de tais Seguros, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Os Seguros podem não ser suficientes para proteger o fluxo dos Direitos Creditórios Imobiliários contra perdas substanciais.

As Cedentes não podem garantir que as coberturas das apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos (como riscos de engenharia, responsabilidade cível, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como guerra, ou iminência de guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades.

Ademais, as Cedentes poderão ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega dos lotes comercializados, penalidades que não se encontram cobertas pelas suas apólices de seguro.



Desse modo, não há como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, as Cedentes conseguirão renová-las em termos suficientes e favoráveis para si. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices contratadas pelas Cedentes ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente seus negócios ou sua condição financeira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Risco de pagamento condicionado, de descontinuidade do recebimento de principal e encargos e de crédito dos Devedores e das Cedentes

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta e/ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários pelos respectivos Devedores; (ii) do pagamento do Reembolso Compulsório ou da Recompra Compulsória Parcial, conforme o caso, devido pelas Cedentes; (iii) da eventual suficiência de recursos no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Reserva); (iv) do eventual exercício da Opção de Compra; (v) do pagamento da Multa Indenizatória pelas Cedentes, quando aplicável; e (vi) das Garantias, quando constituídas. Os recebimentos oriundos dos itens anteriores podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários e suas Garantias, quando constituídas, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores, gerando perdas aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Riscos de insuficiência das Garantias, quando constituídas, e de dificuldades no processo de execução

No caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte dos Devedores, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução ou excussão da Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma da respectiva Unidade Autônoma vinculada ao Direito Creditório Imobiliário inadimplente, conforme aplicável e quando constituídas, ou acionar os Seguros previstos nos Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, sendo que não é possível afirmar se isso ocorrerá de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição.

Não há como assegurar que as Garantias, quando necessárias, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / 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, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de Não Recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas e de Aporte pelos Titulares de CRI para arcar com despesas extraordinárias

Nos termos do Termo de Securitização, caso seja necessário, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas serão recompostos com os recursos do fluxo futuro decorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários, na forma da Cascata de Pagamentos.

Desta forma, caso haja inadimplências por parte dos Devedores, de forma que o fluxo futuro decorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários seja insuficiente (i) para realizar a recomposição do Fundo de Reserva, este poderá vir a ser insuficiente para fazer frente às Obrigações, honrar com o pagamento das parcelas dos CRI que, porventura, não tenham sido quitadas em suas respectivas datas de pagamento com o fluxo regular dos Direitos Creditórios Imobiliários, ou realizar o pagamento das Despesas, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores; e (ii) para realizar a recomposição do Fundo de Despesas, incluindo



despesas da operação e/ou custeio das providências judiciais ou extrajudiciais para recuperação de crédito, as Despesas poderão ser suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI pois terão que arcar com despesas extraordinárias.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de restrições de utilização dos Empreendimentos pelo Poder Público

Restrições aos Empreendimentos podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá implicar na perda da propriedade total ou parcial de tais imóveis, hipótese que poderá afetar os Direitos Creditórios Imobiliários e poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de conclusão dos Empreendimentos

Eventuais falhas na execução, comprometimento dos suprimentos e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos Empreendimentos das Cedentes, poderão prejudicar a sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, bem como diminuir sua rentabilidade e sua disponibilidade de recursos.

O atraso na conclusão dos Empreendimentos, ou defeitos constatados depois da conclusão dos seus empreendimentos imobiliários das Cedentes, poderão resultar em processos civis por parte dos Devedores. Tais fatores também podem afetar sua reputação e gerar atrasos no recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários e poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos associados à guarda dos documentos comprobatórios

A Emissora renunciou à sua faculdade de manter a posse direta sobre os documentos originais que comprovam a titularidade sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, sendo que as Cedentes serão responsáveis, como fiéis depositárias, pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Direitos Creditórios Imobiliários, incluído, mas não se limitando aos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, exceto a Escritura de Emissão de CCI, cuja custódia de 1 (uma) via digital será de responsabilidade e realizada pela Instituição Custodiante. As Cedentes não realizam tal guarda diretamente, e sim contam com prestador de serviço terceirizado para a guarda. A perda e/ou extravio dos Documentos Comprobatórios poderá dificultar a cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários e resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco relacionado à dependência de deliberação em Assembleia Especial de Investidores para decretação de certas hipóteses de vencimento antecipado

A realização de Reembolso Compulsório em razão da ocorrência de alguns dos Eventos de Reembolso Compulsório conforme descritos na Seção “2.6 l) amortização e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições” deste Prospecto não ocorre de forma automática, uma vez que, verificados certos Eventos de Reembolso Compulsório, a Emissora convocará uma Assembleia Especial de Investidores, para deliberar sobre a **não** realização do Reembolso Compulsório. Nessas hipóteses, o Reembolso Compulsório **não** será realizado somente caso sua dispensa seja aprovada mediante voto favorável de Titulares de CRI. Diante de tal operacional, a capacidade das Cedentes e da Emissora em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, pode sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser adversamente afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Baixa liquidez no mercado secundário

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de certificados de recebíveis imobiliários, historicamente, apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que possibilite a seus titulares sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo das respectivas emissões, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores caso necessite se desfazer dos CRI antes do vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior



Risco pela Inexistência de Rating

Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de *rating*, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Risco de liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para o cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial que deliberará sobre os eventos de liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI.

Na hipótese da decisão da Assembleia Especial não ser instalada em primeira ou segunda convocação ou caso os Titulares de CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto, de forma que os Titulares de CRI deixarão de ser detentores dos CRI, não contarão mais com a representação do Agente Fiduciário, e passarão a ser titulares dos Direitos Creditórios Imobiliários. Nesse caso, os rendimentos oriundos da Direitos Creditórios Imobiliários, quando pagos diretamente aos Titulares de CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, impactando de maneira adversa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Risco de resgate antecipado dos CRI na hipótese de indisponibilidade do IPCA

Na ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis, após a data esperada para apuração e/ou divulgação, ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, deverá ser aplicado, em sua substituição, o índice que vier legalmente a substituí-lo. Na ausência de um índice substituto para o IPCA, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, convocar uma Assembleia Especial de Investidores, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, observados os procedimentos e quóruns previstos no Termo de Securitização, sobre o novo parâmetro da Atualização Monetária dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária dos CRI, Tal Assembleia Especial de Investidores deverá ser realizada dentro do prazo de 21 (vinte e um) dias contados da publicação do edital de convocação, ou, caso não se realize por qualquer motivo (incluindo, mas não se limitando a ausência de quórum mínimo de instalação previsto abaixo), em segunda convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, o último IPCA divulgado será utilizado e aplicado para todos os dias relativos ao período no qual não tenha sido possível sua aferição, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária dos CRI.

Caso referida Assembleia Especial de Investidores não se instale, em primeira convocação, por falta de verificação do quórum mínimo de instalação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, será realizada uma segunda convocação, podendo ser instalada com qualquer número. A definição sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI estará sujeita à aprovação, em primeira ou segunda convocação, de 90% (noventa por cento) dos Titulares de CRI presentes à assembleia. Caso não haja instalação da assembleia ou caso não haja acordo sobre a nova taxa de juros referencial da Atualização Monetária dos CRI entre a Emissora e Titulares de CRI, nos termos acima descritos estará caracterizado um Evento de Reembolso Compulsório conforme previsto no Contrato de Cessão, devendo a MRV, por si e por conta e ordem das Sociedades, realizar o Reembolso Compulsório Total dos Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, o que ensejará a realização do Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI pela Emissora nos termos do Termo de Securitização.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI na hipótese descrita acima, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos.



Adicionalmente, a inadimplência das Cedentes 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Risco de estrutura

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada” e de um negócio jurídico complexo; 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. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta pode resultar na redução da liquidez dos CRI

Será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, assim, 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. Não há garantias de que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter esses CRI fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Quórum de deliberação em Assembleia Especial

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecido no Termo de Securitização ou na legislação e regulamentação aplicáveis. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria prevista no respectivo quórum exigido, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais de Investidores poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A ocorrência de amortização extraordinária compulsória e resgate antecipado pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Direitos Creditórios Imobiliários, conforme previsto nos Documentos da Operação, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária, ou o resgate antecipado, cujo saldo devedor será calculado na forma estabelecida no Termo de Securitização, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares de CRI e à B3, no prazo previsto no Termo de Securitização.

Nas hipóteses acima, o Investidor terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

Riscos inerentes aos Investimentos Permitidos

Todos os recursos que estejam depositados na Conta do Patrimônio Separado, os recursos do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesas e dos Direitos Creditórios Imobiliários, poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos. Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, os Investimentos Permitidos, estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média



Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, com a possibilidade de ágio ou deságio, conforme definido de comum acordo entre os Coordenadores e as Cedentes no ato de subscrição dos CRI, desde que situações de mercado supervenientes ao Anúncio de Início da Oferta justifiquem (“Condições de Mercado”), observado o disposto no Termo de Securitização. Nos termos previstos no Termo de Securitização, são exemplos de Condições de Mercado que justificam a aplicação de ágio ou deságio quando da integralização dos CRI: (i) variação do IPCA; (ii) alteração na Taxa SELIC; (iii) alteração na remuneração dos títulos do Tesouro Nacional do tipo NTN-B; (iii) alteração na Taxa DI, (iv) alteração material 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, (v) mudanças significativas no ambiente legal e/ou regulatório que disciplinam a Oferta ou os CRI (inclusive tributárias); (vi) anormalidades políticas e/ou econômicas que afetem negativamente a Oferta e a colocação dos CRI e consequentemente o retorno esperado pelos potenciais investidores dos CRI; (vii) anormalidades políticas e/ou econômicas que afetem negativamente as condições de financiamento das Unidades Autônomas pelos Adquirentes; (viii) quaisquer informações públicas veiculadas na mídia local ou externa, tanto sobre as Cedentes ou sobre empresas ligadas às Cedentes direta ou indiretamente que, na análise dos Coordenadores, possam resultar em risco de diminuição ou cancelamento das intenções de investimento por parte dos Investidores, ocasionando assim em risco de não venda/colocação dos títulos objetos da Oferta; (ix) quaisquer eventos de mercado (tais como alterações nas taxas de juros básicas, volatilidade cambial e eventos graves de natureza política) que impactem a Oferta, gerando um aumento de custos ou prejudiquem a razoabilidade econômica; (x) qualquer evento de causa natural que, na análise dos Coordenadores, venha a prejudicar o desenvolvimento dos Empreendimentos; (xi) qualquer evento que possa alterar a demanda dos Investidores pelos CRI Seniores; e (xii) qualquer aspecto, referente às características e histórico dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos, que possa afetar a taxa de Remuneração dos CRI Seniores (“Ágio ou Deságio na Integralização dos CRI”).

Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou dos Coordenadores, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

Demais riscos do mercado de atuação das Cedentes e riscos exógenos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação das Cedentes, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc., que poderão acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco decorrente do descasamento entre o pagamento no âmbito dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma e o pagamento dos CRI.

Tendo em vista que os Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma comercializados pelas Cedentes são originados de forma independente do fluxo de pagamento dos CRI, eventual atraso no pagamento das parcelas, decorrentes de inadimplemento, e/ou eventual distrato dos referidos contratos podem acarretar um descasamento entre o fluxo financeiro de tais contratos e o pagamento dos CRI, podendo impactar o pagamento ordinário da remuneração e da amortização dos CRI, resultando em perdas para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco da existência de Credores Privilegiados

A Lei nº 14.430/22, em seu artigo 27, incisos “iv” e “v”, estabelece que “os direitos creditórios, os bens e os direitos objeto do regime fiduciário: (i) não responderão perante os credores da companhia securitizadora por qualquer obrigação; e (ii) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da companhia securitizadora, por mais privilegiados que sejam”, no entanto, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, 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 em 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 “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”.

Por força da norma acima citada, os Direitos Creditórios Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, 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 detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Direitos Creditórios Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Direitos Creditórios Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações de estresse 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 Média

Ausência de diligência legal das informações do formulário de referência da Securitizadora e da MRV e ausência de opinião legal relativa às informações do formulário de referência da Securitizadora e da MRV

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco decorrente do escopo restrito de auditoria jurídica

O processo de auditoria legal conduzido para a Emissão possuiu escopo restrito, definido em conjunto entre a Emissora, a MRV e os Coordenadores, levando em consideração os processos considerados de natureza relevante, ou seja, processos de natureza ambiental, trabalho em condição análoga a de escravo, corrupção e crimes em geral, que causem danos reputacionais ou graves danos financeiros às Cedentes, conforme por ela identificados e informados ou aquele que estejam acima do valor de corte estabelecido para a auditoria legal, qual seja, R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais). Dessa forma, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração dos CRI pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de potencial conflito de interesses decorrente de relacionamento entre as Cedentes e os Coordenadores

Conforme descrito na Seção “13. Relacionamento e Conflito de Interesses” deste Prospecto, os Coordenadores e as Cedentes possuem o mesmo controlador indireto. Ademais, os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico podem possuir títulos e valores mobiliários de emissão das Cedentes, 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 as Cedentes. A existência desse relacionamento pode configurar um potencial conflito de interesses entre tais partes no âmbito da Oferta e afetar de forma negativa os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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 Média / Materialidade Menor

Ausência de emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Emissora e das Cedentes no âmbito da Oferta

As informações financeiras da Emissora e da MRV são ordinariamente auditadas por auditores independentes em atendimento à legislação e regulamentação aplicáveis às companhias. As informações financeiras da Emissora e das Cedentes não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins desta Oferta e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escritura de auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras da Emissora e das Cedentes divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada de tais companhias, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Menor

Risco em caso de contratação de financiamento através de instituição financeira por parte de Adquirente

Caso um Adquirente contrate financiamento através de instituição financeira, durante a vigência do Contrato de Cessão, abrangendo parte ou a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários devidos por tal Adquirente, e, conseqüentemente, parte ou a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários advindos de seu Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma sejam pagos por instituição financeira (“Financiamento por Terceiro”), a Emissora deverá participar do contrato relativo ao Financiamento por Terceiro, na qualidade de interveniente de referido instrumento, sendo certo que em referido contrato deverá constar que o pagamento do financiamento será feito diretamente na Conta do Patrimônio Separado.

Caso a Securitizadora não formalize o contrato relativo ao Financiamento por Terceiro com instituição financeira, e parte ou a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários advindos do Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma em questão não sejam pagos diretamente em favor da Emissora, será configurado um Evento de Reembolso Compulsório Parcial e, após Assembleia Especial de Investidores, poderá ocorrer o Reembolso Compulsório Parcial. Nesse caso, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Risco de desapropriação dos Empreendimentos

Os Empreendimentos poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Empreendimentos, e, conseqüentemente, a adimplência dos Direitos Creditórios Imobiliários e eles vinculados, de forma que os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Efeitos da concorrência no mercado de securitização

O aumento da competição no mercado de securitização pode acarretar redução de margem nas receitas de securitização em contraposição a uma manutenção do nível de custos fixos o que pode reduzir os lucros da Emissora e, por conseguinte, sua capacidade de realizar investimentos necessários ao aperfeiçoamento da gestão dos seus ativos e dos valores imobiliários de sua emissão, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos relativos à concentração de Investidores

Poderá ocorrer situação em que um único investidor venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade dos CRI, passando tal investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais investidores minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo investidor majoritário em



função de seus interesses exclusivos em detrimento dos investidores minoritários, o que poderá acarretar prejuízos para tais investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos Relativos à Assinatura Eletrônica

Parte dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma foram assinados através de plataforma de assinatura eletrônica, que não conta com a utilização da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) instituída pelo Governo Federal por meio da Medida Provisória nº 2.200-2/01. A validade da formalização dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma através da plataforma de assinatura e certificação eletrônica pode ser questionada judicialmente pelos Devedores, e não há garantia que tais contratos sejam aceitos como títulos executivos extrajudiciais pelo poder judiciário.

Nesses casos, os Direitos Creditórios Imobiliários deverão ser objeto de cobrança por meio de ação monitória ou ação de conhecimento, cujo rito é significativamente mais lento que uma ação de execução, e cujo sucesso dependerá da capacidade da Emissora de produzir provas ou evidências da existência de seu crédito e do valor devido. Assim, a Emissora poderá permanecer longo tempo sem receber os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários que sejam discutidos judicialmente, ou mesmo não conseguir combatê-los, o que pode prejudicar o Patrimônio Separado e a rentabilidade do investimento realizado pelos Titulares de CRI, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de não aditamento das CCI em caso de constituição da Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma

As CCI foram emitidas para representar os Direitos Creditórios Imobiliários que, na data de sua cessão, não contam com Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma. Em caso de constituição de referida garantia, os Direitos Creditórios passarão a contar com Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, porém as CCI que os representam não serão aditadas para refletir referida garantia real, o que pode prejudicar eventual excussão de Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma. Nesse sentido, o processo e valor de excussão da Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, quando constituída, poderão sofrer impactos negativos, fato este que pode afetar o retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Os sistemas de negociação administrados e operacionalizados pela B3 não refletem a classificação dos CRI em classes, tal qual previsto neste Prospecto e nos demais Documentos da Operação

Não obstante o disposto no artigo 41 da Resolução CVM 60, na data de assinatura do Termo de Securitização os sistemas administrados e operacionalizados pela B3 não refletem a segregação dos CRI em classes, tal qual previsto no presente Prospecto e nos demais Documentos da Operação. Desse modo, quando da negociação dos CRI no âmbito da B3, (i) os CRI Seniores, da classe sênior da presente Emissão, podem estar identificados como os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da Emissão, e (ii) os CRI Subordinados, da classe subordinada da presente Emissão, podem estar identificados como certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da Emissão.

Em razão de referida diferença entre a classificação dos CRI descrita no presente Prospecto e a constante dos sistemas administrados e operacionalizados pela B3, o investidor poderá encontrar dificuldades na aquisição e negociação dos CRI no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo das respectivas emissões, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores caso necessite se desfazer dos CRI antes do vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

f) Riscos da Emissora

Os principais fatores de risco da Securitizadora estão listados abaixo. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Securitizadora, favor consultar o formulário de referência da Securitizadora, disponível no site da CVM (<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 01/01/2023 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo “categoria” selecionar “FCA – Formulário Cadastral”, 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 Cadastral da Emissora).



Manutenção de Registro de Companhia Aberta

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A Securitizadora foi autorizada, em 30 de janeiro de 2015, a realizar emissões de certificados de recebíveis do agronegócio (CRA). A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio, incluindo a presente Emissão e o cumprimento das suas obrigações perante os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

Crescimento da Emissora e de seu Capital

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

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 cada um dos Direitos Creditórios Imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, incluindo os Direitos Creditórios Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

A Importância de uma equipe qualificada

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média

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

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores, poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de recebíveis do agronegócio. Caso a Emissora não



consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de certificados de agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

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

Os Documentos da Operação e os Documentos Comprobatórios 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 e dos Documentos Comprobatórios por meio eletrônico ou digital poderá ser questionada judicialmente, e não há garantia de que os Documentos da Operação ou os Documentos Comprobatórios serão aceitos como títulos executivos extrajudiciais pelo poder judiciário. Neste caso, os Investidores podem ser afetados desfavoravelmente.

g) Riscos das Cedentes

A MRV possui poder de gestão sobre parte das Sociedades, de modo que o processo decisório de tais Cedentes poderá ser concentrado exclusivamente nos interesses da MRV

Nos termos dos estatutos e/ou contratos sociais de algumas das Cedentes, a MRV possui plenos poderes de representação e gestão destas, podendo, inclusive, atuar em nome de tais Cedentes nos casos de Opção de Compra dos Direitos Creditórios, no recebimento dos recursos pagos pela Emissora, na realização do Reembolso Compulsório Total dos Direitos Creditórios Imobiliários, e na hipótese de Multa Indenizatória. Tais poderes de gestão e representação plenos da MRV poderão afetar as decisões relacionadas a condução dos negócios destas Cedentes, conforme interesses da MRV, e, por conseguinte, os Direitos Creditórios Imobiliários, o que por sua vez poderia afetar a cotação dos CRI, gerando prejuízo aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

As Cedentes estão expostas a riscos associados aos setores de incorporação imobiliária (vertical e horizontal), construção e venda de imóveis prontos e em construção.

As Cedentes se dedicam à incorporação de empreendimentos imobiliários, construção de edifícios e pretendem continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves, escassez de mão de obra qualificada e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades das Cedentes são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- deterioração da conjuntura econômica do Brasil ou outros eventos imprevisíveis e extraordinários, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, aumento da taxa de desemprego e, conseqüentemente, o aumento de restrições ao crédito para pessoas físicas ou a redução da demanda por crédito no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (“SFH”) ou do Sistema Financeiro Imobiliário (“SFI”), flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- longo ciclo de operação de cada empreendimento, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas e eventos imprevisíveis e extraordinários que podem afetar o apetite do consumidor, os custos de construção, a disponibilidade de mão de obra e de materiais, ou outros fatores;
- alterações legislativas, regulatórias ou mercadológicas que podem impedir as Cedentes, no futuro, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, ou ser compelidas a reconhecer o direito de arrependimento dos adquirentes com a conseqüente devolução das quantias eventualmente pagas ainda no curso das obras do empreendimento, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- redução do grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade abaixo dos níveis idealizados quando da concepção do empreendimento, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- redução da demanda por motivos diversos, de ordem pessoal, por parte dos clientes;



- alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, podem levar o projeto a perder quantidade significativa de vendas até a data prevista para a entrega de chaves, fazendo com que o projeto gere quantidade menor de caixa do que o esperado tanto no curso das obras quanto no momento do repasse, bem como, tenha o seu retorno reduzido ou significativamente postergado, situação que pode ser agravada pelo custo de carregamento das unidades remanescentes do empreendimento (assim entendido os custos de manutenção das unidades em estoque que compreendem os impostos incidentes sobre cada uma delas e as despesas condominiais);
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- condições locais ou regionais do mercado imobiliário, tais como o excesso de oferta de terrenos para empreendimentos ou a escassez destes em certas regiões ou de alguma vocação específica para determinados segmentos do mercado ou, ainda, o aumento significativo dos custos de aquisição de terrenos, podem diminuir a demanda por projetos de empreendimentos imobiliários não alinhados com as condições de tais mercados;
- impactos negativos nas Cedentes pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de unidades em certas regiões ou o aumento significativo dos custos de construção;
- impactos negativos nas Cedentes decorrentes de adquirentes terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos empreendimentos imobiliários das Cedentes e/ou das áreas onde estes estão localizados;
- percepção negativa dos adquirentes quanto à conveniência e atratividade das propriedades das Cedentes e nas áreas onde estão localizadas, inclusive no que se refere à segurança decorrentes da situação do entorno das propriedades;
- impacto negativo nas margens de lucro das Cedentes que podem ser causados pelo aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários em geral e tarifas públicas;
- escassez ou indisponibilidade de terrenos aptos a receberem novos empreendimentos imobiliários das Cedentes pode ter efeito adverso relevante sobre suas estratégias de negócios;
- escassez ou ausência de oportunidades para o desenvolvimento de empreendimentos podem desaparecer ou diminuir significativamente;
- as Cedentes podem ser afetadas pela diminuição ou interrupção de fornecimento de materiais de construção, de mão de obra e/ou de equipamentos;
- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma estimado por fatos alheios à vontade ou fora do controle das Cedentes, que extrapolem inclusive os limites de tolerância, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- rescisão imotivada e unilateral de contratos por parte dos adquirentes;
- alterações supervenientes na legislação municipal que podem afetar adversamente a quantidade de unidades originalmente planejada para lançamento, o curso do processo de aprovação dos projetos e/ou a equação econômico-financeira idealizada para o empreendimento;
- atrasos na aprovação de projetos pelos órgãos públicos competentes que podem afetar os cronogramas idealizados para lançamentos e comprometer os resultados dos empreendimentos imobiliários das Cedentes;
- eventual mudança nas políticas do CMN sobre a aplicação dos recursos destinados ao SFH ou ao SFI que pode alterar as condições e reduzir a oferta de financiamento aos adquirentes clientes das Cedentes; e
- queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque antes do início da comercialização, após o competente registro imobiliário do empreendimento ao qual se destina, e a impossibilidade de preservação das margens e dos retornos anteriormente projetados para os respectivos empreendimentos.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima elencados em caráter exemplificativo pode causar um efeito material adverso na condição financeira das Cedentes e nos seus resultados operacionais, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior



O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e as Cedentes podem perder posição no mercado em certas circunstâncias, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira, seus resultados operacionais e o seu fluxo de caixa

Uma série de empreendedores de diferentes segmentos e companhias de serviços imobiliários concorrem com as Cedentes (i) na aquisição de terrenos, (ii) na busca de parceiros para incorporação, condomínio de lotes e loteamento, (iii) na tomada de recursos financeiros para os empreendimentos imobiliários e (iv) na busca de compradores de imóveis em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar fortemente no mercado imobiliário no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência, o que poderia prejudicar a situação financeira das Cedentes e os seus resultados operacionais, causando, ainda, a perda de posição no mercado.

Na medida em que um ou mais de um dos concorrentes inicie uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades das Cedentes podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se as Cedentes não forem capazes de responder a tais pressões de modo imediato e adequado, a demanda por suas unidades imobiliárias pode diminuir, prejudicando de maneira relevante sua situação financeira e resultados operacionais, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Eventual alteração das condições de mercado poderá prejudicar a capacidade das Cedentes de vender as unidades disponíveis em seus empreendimentos pelos preços previstos, reduzindo suas margens de lucro

No desenvolvimento das suas atividades as Cedentes adquirem novos terrenos para implantar seus empreendimentos. O intervalo entre a data em qual adquirem um terreno para um empreendimento, a data de seu lançamento à comercialização e a data de entrega das suas unidades aos clientes varia conforme o empreendimento, momento e estratégia de lançamento, inclusive de forma faseada, sua tipologia, tamanho do terreno e quantidade de unidades, município onde se localiza e características físicas do terreno e da infraestrutura que o serve, dentre outros. Existe, nesse intervalo, o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou mesmo nos prazos previstos. As despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas. Consequentemente, o valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, de terrenos não empreendidos ou de terrenos a empreender podem flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos não utilizados para aquisição de terrenos e desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários) poderão ser significativos e prejudicar o desempenho das Cedentes. Em razão desses fatores, as Cedentes podem ser forçadas a vender unidades com prejuízo ou por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que às originalmente previstas, bem como, podem ser obrigadas a reduzir substancialmente o valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Todos estes eventos poderão afetar adversamente seus negócios e resultados, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2020, publicado pelo Banco Central do Brasil, em 2021, os cinco maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica Federal (“Caixa”), Itaú e Santander — concentravam 67,0% dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo, apesar da relativa diluição na concentração ocorrida nos últimos anos. A título de comparação, em 2018, a concentração era de 69,3%, e em 2019, 69,8%. Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 98,2% do mercado, com ampla vantagem para a Caixa, com participação de 69,2%. Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o spread bancário e outros preços, podendo acarretar dificuldades adicionais nas captações de recursos, ou ainda, captações de recursos em condições menos vantajosas para as Cedentes, o que pode impactar seus resultados, suas operações e sua condição econômico-financeira. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com os bancos pode afetar a capacidade de financiamento das Cedentes ou de seus clientes de financiamento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

As atividades das Cedentes estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode aumentar o seu custo e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente suas atividades

As atividades do setor imobiliário estão sujeitas a regulamentos, autorizações e licenças, expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais, relativos à construção, zoneamento, uso e ocupação do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio



histórico, artístico e cultural, bem como de seu entorno, assim como, desapropriações, intervenções urbanísticas e gerais do poder público, restrições convencionais de loteamentos e regras de vizinhança que incluem, além das posturas urbanísticas, horários específicos e outras restrições para execução de determinadas atividades, dentre outros. Para desenvolver as suas atividades inerentes aos empreendimentos imobiliários, as Cedentes devem obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. As Cedentes se empenham em manter a observância dessas leis, posturas e regulamentos, mas caso isso não seja possível, estarão sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações dentre outras penalidades e restrições à atividade das Cedentes, o que poderá afetar de modo adverso suas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

Não é possível garantir (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis às Cedentes, (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, inclusive com potencial alteração de projetos aprovados ou de alvarás, licenças, autorizações ou permissões já previamente obtidos, ou (iii) que obterão todas as autorizações e licenças tempestivamente, provocando atrasos no desenvolvimento de empreendimentos, fazendo com que as Cedentes incorram em custos significativos para cumprir tais leis e regulamentos e outros custos, assim como proibindo ou restringindo severamente a atividade das Cedentes.

Fatores como a identificação de contaminação ambiental do solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos destinados aos empreendimentos das Cedentes, em implantação ou já comercializados, são de responsabilidade direta ou indireta das Cedentes e são capazes de ensejar futuros dispêndios com investigação, monitoramento ou remediação. Adicionalmente, as Cedentes poderão ser responsabilizadas por eventuais danos causados ao meio ambiente em virtude de terceirização de execução de tarefas de sua responsabilidade, tais como disposição final de resíduos ou supressão de vegetação. A ocorrência desses eventos poderá causar impacto negativo nas atividades das Cedentes, resultados operacionais e situação financeira, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Alterações na legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária sobre as Cedentes, e, conseqüentemente, impactar adversamente os seus resultados operacionais

O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária sobre as Cedentes e seus usuários. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais das Cedentes, o que, por sua vez, afetaria adversamente seus resultados operacionais.

Caso não haja o repasse desses tributos adicionais aos preços dos imóveis em valores suficientes e prazo hábil, os resultados operacionais e a condição econômico-financeira as Cedentes podem ser adversamente afetados. Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes das Cedentes, reduzindo, dessa forma, a demanda pelos imóveis das Cedentes ou afetando suas margens e rentabilidade.

As subsidiárias das Cedentes estão sujeitas à apuração de tributos devidos pelo (i) regime do lucro presumido, incluindo margem presumida e o sistema de apropriação de ativos; (ii) pelo Programa de Integração Social (PIS); e (iii) pelo Financiamento da Seguridade Social (COFINS), tendo como base de cálculo as receitas, como definido na legislação tributária correspondente. Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que esta não coincide com a mesma reconhecida de acordo com as práticas contábeis. O cancelamento ou mudanças nesses regimes poderão resultar no aumento da carga tributária a que as sociedades de propósito específico estão sujeitas, o que pode impactar adversamente as Cedentes, e, assim, acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos que afetem os financiamentos vigentes poderão prejudicar de maneira relevante a situação financeira das Cedentes e os seus resultados operacionais

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou tributos e modificou também o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes no atual Regime Especial de Tributação aplicável ao setor imobiliário ou criar tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda das Cedentes estejam em vigor, a sua situação financeira e os seus resultados operacionais poderão ser materialmente prejudicados, na medida em que as Cedentes não puderem alterar tais contratos a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes.



Ainda, atualmente, há diversas reformas fiscais em discussão no Congresso Nacional, que abrangem, dentre outros, a possível criação de um novo imposto federal sobre valor agregado (IVA). Caso as reformas sejam aprovadas, as Cedentes poderão vir a sofrer um aumento na carga tributária incidente sobre suas atividades. Além disso, tais reformas poderiam ensejar no aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos seus clientes e que poderão vir a aumentar o preço final dos produtos aos seus clientes, reduzindo a demanda por seus empreendimentos ou afetando suas margens e sua condição financeira, o que afetaria adversamente a sua situação financeira e os resultados de seus negócios, e poderia acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco decorrente de processos judiciais ou administrativos.

As Cedentes são partes em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que as Cedentes venham a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos em que sejam parte venham a ser julgados improcedentes. Eventuais condenações judiciais das Cedentes, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, penal, dentre outras, podem afetar negativamente a capacidade financeira e reputacional das Cedentes, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos relacionados a saúde, segurança ocupacional e questões trabalhistas, ao meio ambiente podem causar efeitos adversos para as Cedentes.

As Cedentes, 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) relacionados a saúde, segurança ocupacional e questões trabalhistas, ao meio ambiente, cujos resultados as Cedentes não podem garantir que serão favoráveis. Decisões contrárias que afetem a reputação ou os interesses das Cedentes, 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 das Cedentes de contratar com o poder público, e que não tenham provisionamento adequado, poderão causar um efeito adverso para as Cedentes e/ou afetar sua reputação, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

As Cedentes podem enfrentar restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor no futuro

O Brasil possui uma série de leis e normas de proteção ao consumidor, conhecidas em conjunto como Código de Defesa do Consumidor, as quais incluem proteção contra publicidade falsa e enganosa, proteção contra práticas comerciais coercivas, abusivas ou injustas e proteção na formação e interpretação de contratos, geralmente na forma de responsabilidades civis e penalidades administrativas por violações. Essas penalidades são frequentemente aplicadas pelas Agências de Proteção ao Consumidor (PROCON), que supervisionam os problemas dos consumidores de acordo com o distrito. As empresas que operam em todo o Brasil podem sofrer multas em face do PROCON, bem como da Secretaria Nacional do Consumidor (SENACON). As empresas podem resolver reclamações feitas pelos consumidores por meio do PROCON pagando uma indenização por violações diretamente aos consumidores e por meio de um mecanismo que permita ajustar sua conduta, denominada contrato de ajuste de conduta (Termo de Ajustamento de Conduta, ou “TAC”). Os promotores públicos brasileiros também podem iniciar investigações de supostas violações dos direitos do consumidor, e o mecanismo TAC também está disponível como uma sanção nesses processos. As empresas que violam TACs enfrentam possíveis multas automáticas. O Ministério Público brasileiro também pode ajuizar ações civis públicas contra empresas que violam os direitos do consumidor, buscando uma observação rigorosa das leis de proteção ao consumidor e compensação por quaisquer danos aos consumidores. As Cedentes estão sujeitas a reclamações decorrentes de suas atividades, ou de atividades do seu ciclo de produção, que contam com a participação de terceiros que podem agir de forma diversa daquela orientada pelas Cedentes e, ainda que indiretamente e com direito regressivo por parte das Cedentes, causar contingências as quais as Cedentes serão as responsáveis perante terceiros. Ainda que terceiros ajam em nome das Cedentes sem qualquer vínculo ou autorização, como nas hipóteses de comercialização fantasma de unidades dos empreendimentos por corretores não autorizados, as Cedentes arcarão com eventuais desdobramentos perante seus clientes na forma do Código de Defesa do Consumidor. Caso as Cedentes enfrentem restrições e multas nos termos do Código de Defesa do Consumidor, isso poderá afetar sua reputação, seus negócios, resultados operacionais, e situação financeira, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média



As Cedentes podem estar sujeitas a interpretações desfavoráveis na aplicação da Legislação Tributária Brasileira

As Cedentes estão sujeitas a determinação do imposto de renda e das contribuições (i) social sobre o lucro; (ii) ao Programa de Integração Social (PIS) e ao Financiamento da Seguridade Social (COFINS), tendo como base de cálculo as receitas, como definido na Legislação Tributária correspondente. Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que esta não coincide com a reconhecida de acordo com as práticas contábeis.

A administração das Cedentes efetua os julgamentos de acordo com a estratégia adotada para tributação dos negócios e, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus consultores jurídicos.

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente os resultados das Cedentes.

Em 2016, o CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) emitiu o CPC 47 Receita de Contrato com Cliente, novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Até 31 de dezembro de 2017, quando terminou a vigência do CPC 30 Receita de Contrato com cliente (revogado), as Cedentes reconheceram a receita referente aos contratos de comercialização de seus empreendimentos imobiliários utilizando a metodologia do POC (*Percentage of Completion method*), que consiste no reconhecimento da receita com base percentual de evolução da obra, baseado no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, seguindo as disposições da Orientação Técnica OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

O CPC constituiu um grupo de trabalho em 2016 para analisar os impactos da adoção do IFRS 15 (e, consequentemente, do CPC 47) para entidades de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e, como resultado das discussões desse grupo, uma revisão do OCPC 04 (versão R1) foi colocada em audiência pública no ano de 2017. Como parte desse processo, o CPC efetuou uma consulta sobre o tema ao IFRS *Interpretations Committee* (IFRS IC) contendo considerações sobre as características comuns de contratos de comercialização de empreendimentos imobiliários no Brasil, o qual analisou o assunto inicialmente em sua reunião de setembro de 2017, e, após um período em que sua decisão de agenda tentativa esteve disponível para comentários, finalizou a discussão em março de 2018, tendo concluído que nenhum dos critérios para reconhecimento de receita ao longo do tempo previstos no parágrafo 35 do IFRS 15 foram atendidos, e, dessa forma, para aqueles contratos a entidade deveria reconhecer a receita em um momento.

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação do CPC 47 para entidades brasileiras do setor imobiliário, registradas na CVM, asseverando que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC para os principais contratos das Cedentes – contratos de compra e venda de unidades imobiliários com quitação do com saldo devedor por um banco privado ou pelas próprias Cedentes, devendo ser efetuado o ajustamento contábil por meio de “provisões para distratos”.

O Ofício circular afirma que a aplicação do método de reconhecimento de receita pelo POC – *Percentage of Completion* (“POC”) exige por parte da Administração das Cedentes a existência e funcionamento de sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna. Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

A administração das Cedentes, objetivando ter um alinhamento de suas práticas contábeis analisou seus contratos com os seus clientes e seu o monitoramento contínuo dos contratos e sua estrutura de controles internos relacionadas ao controle dos seus custos incorridos e decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia POC.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Alterações da legislação de uso e ocupação do solo dos municípios em que as Cedentes desenvolvem seus empreendimentos, assim como dificuldades nos processos de aprovação de projetos nestes municípios, poderão impactar adversamente os resultados operacionais das Cedentes

Além da obrigação de revisão periódica, as municipalidades têm o poder de alterar extraordinariamente as suas regras de uso e ocupação do solo, notadamente no que diz respeito aos potenciais construtivos e restrições de utilização das áreas adquiridas ou a serem adquiridas pelas Cedentes. Caso as prefeituras dos municípios em que as Cedentes desenvolvem seus empreendimentos implementem condições restritivas à implantação de empreendimentos em terrenos adquiridos pelas Cedentes, isto poderá trazer prejuízos para as Cedentes de forma geral, alterando as premissas sob as quais os empreendimentos foram idealizados. Adicionalmente, possível morosidade nos processos de aprovação de projetos, liberações para execução de obras e emissão dos certificados de conclusões de obras, “habite-se”,



podem ocasionar atrasos no fluxo de recebimentos das Cedentes decorrentes da venda das unidades dos empreendimentos, com impactos negativos nos resultados financeiros, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

As Cedentes estão sujeitas a riscos relacionados a projetos arquitetônicos

As Cedentes sujeitam-se a risco de que o projeto arquitetônico desenvolvido para determinado empreendimento contenha algum vício técnico significativo, faça uso ineficiente do potencial construtivo do terreno, ou mesmo que tenha recepção desfavorável por potenciais compradores, consequentemente impactando as condições comerciais do projeto e, eventualmente, exigindo adequações onerosas de projeto, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

h) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

Interferência do Governo Brasileiro na economia

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

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, das Cedentes ou dos Devedores poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) flutuações cambiais; (iii) inflação; (iv) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (v) política fiscal; e (vi) 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 que, assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora, das Cedentes ou dos Devedores, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Experiência recente com securitização no Brasil

A securitização de créditos imobiliários e do agronegócio são operações recentes no Brasil. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997, bem como a Lei nº 11.076/04, que criou os certificados de recebíveis do agronegócio, foi editada em 2004. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio nos últimos anos.

Além disso, a securitização é uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos. Em razão da recente experiência com a securitização no Brasil e das incertezas dela decorrentes, essa modalidade de operação está sujeita a discussões jurídicas que poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre os setores e agentes (*players*) financiados e investidores, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Em razão da gradativa consolidação da legislação aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários, há menos previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto ao disposto na legislação e nos normativos aplicáveis (disposições da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.188 e da Resolução CMN 5.121). Dessa forma, por ser recente no Brasil, o mercado de securitização ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacificada, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco de insegurança jurídica aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI, interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões que impactem adversamente a estrutura da Oferta e/ou dos CRI, podendo ocasionar perdas aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Direitos Creditórios Imobiliários

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, 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 Titulares de CRI.

O Conselho Monetário Nacional (“CMN”) publicou a Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024 (“Resolução CMN 5.188”), e a Resolução CMN nº 5.121, de 1º de março de 2024 (“Resolução CMN 5.121”). Posteriormente, em 22 de agosto de 2024, o CMN publicou a Resolução nº 5.163, de 22 de agosto de 2024, conforme alterada (“Resolução CMN 5.163”). Referidas normas reduziram



os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários. As novas regras passaram a valer a partir da data de suas respectivas publicações, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. As novas normas poderão provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, conseqüentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do Conselho Monetário Nacional, 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 Direitos Creditórios Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil

No passado, o Brasil registrou altas taxas de inflação, que tiveram, em conjunto com determinadas ações tomadas pelo governo brasileiro para combatê-la e especulações sobre quais medidas seriam adotadas, efeitos negativos sobre a economia brasileira.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação podem incluir uma política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Quaisquer medidas futuras adotadas pelo governo brasileiro, incluindo reduções adicionais nas taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e a implementação de mecanismos para ajustar ou determinar o valor do real brasileiro podem desencadear inflação, afetando negativamente o desempenho geral da economia brasileira, a Emissora e, também, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora e dos devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios.

Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Emissora, as Cedentes ou os Devedores, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora, das Cedentes ou dos Devedores, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Efeitos dos mercados internacionais e percepção de riscos em outros países

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive 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, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, ou políticas econômicas diferenciadas têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente a Emissora, as Cedentes ou os Devedores.

Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil e, portanto, poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

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 e Faixa de Gaza, 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 Vladimirovich 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). Adicionalmente, não é possível prever se sanções adicionais à Rússia serão aplicadas e, caso aplicadas, em que grau essas sanções impactarão a economia do Brasil. Tampouco é possível prever qual a extensão da reação russa a essas sanções. 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, das Cedentes ou, caso aplicável, dos Devedores, aumentando, portanto, o risco de as obrigações de pagamento decorrente da Oferta não serem cumpridas, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Neste mesmo sentido, em 7 de outubro de 2023, o grupo sunita palestino “Hamás” lançou um ataque contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza. O ataque envolveu o lançamento de foguetes e a invasão ao território israelense por terra e mar. Tal conflito pode afetar diretamente, por exemplo, o preço dos combustíveis fósseis, culminando na inflação dos seus preços, encarecendo a produção e custos logísticos, bem como a maior oscilação do dólar, acarretando possíveis impactos adversos na cadeia produtiva, tanto por falta de insumos, como pelo aumento dos custos de produção.

Este cenário de incerteza sobre a duração dos conflitos citados acima, 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 das Cedentes.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais. Qualquer surto no Brasil ou no mundo pode afetar diretamente nossas operações

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de coronavírus (COVID-19) em escala global, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais, podendo ter um efeito recessivo na economia brasileira. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, bem como no fechamento prolongado de locais de trabalho, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios da Securitizadora e/ou de suas controladas, sua condição financeira e seus resultados. Qualquer surto futuro desse tipo poderia restringir de maneira geral as atividades econômicas da Securitizadora e/ou de suas controladas nas regiões afetadas, podendo resultar em volume de negócios reduzido, fechamento temporário das instalações, ou ainda afetar adversamente seus respectivos resultados operacionais, de outras empresas ou clientes dos quais dependem. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (“OMS”) declarou o estado de pandemia em razão da disseminação global da doença causada pela COVID-19. Na prática, a declaração significou o reconhecimento pela OMS de que, desde então, o vírus se disseminou por diversos continentes com transmissão sustentada entre as pessoas. A declaração da pandemia da COVID-19 desencadeou severas medidas por parte de autoridades governamentais no mundo todo, a fim de tentar controlar o surto da doença, resultando em ações relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e lockdown, restrições a viagens e transportes públicos assim como fechamento prolongado de locais de trabalho.



No Brasil, estados e municípios, seguiram essas providências, adotando medidas para impedir ou retardar a propagação da doença, como restrição à circulação e o isolamento social. Consequentemente, essas medidas influenciaram no comportamento da população em geral, resultando na queda de produtividade ou até mesmo na paralisação de diversos setores, impactando o consumo e os níveis de desemprego. Contudo, medidas do governo brasileiro foram implementadas buscando amenizar os riscos de um maior desemprego e paralisações das atividades, além de que com um maior controle da doença, gradualmente as flexibilizações do distanciamento social e circulação de pessoas foram ampliadas nas principais regiões do país. No entanto, medidas mais restritivas podem vir a ser adotadas pelas autoridades a qualquer tempo, principalmente associadas às condições de controle da doença em determinadas regiões, impactando sua população e atividades.

A disseminação de doenças transmissíveis, como o surto de COVID-19, pode trazer a necessidade de realização de quarentena, implicando no fechamento de estabelecimentos e na suspensão de atendimentos presenciais.

Ainda, em 14 de agosto de 2024, a OMS declarou a Mpox (varíola dos macacos) como emergência de saúde pública de importância internacional (ESPII), sendo essa a mesma classificação dada ao COVID-19 em janeiro de 2020. Depois do final da pandemia do Sars-CoV-2 em 20223, essa se trata da primeira emergência global declarada pela OMS.

A ocorrência de qualquer dos eventos listados acima poderá afetar adversamente os negócios, condição financeira e o resultado operacional dos Clientes, e, consequentemente, afetar o fluxo de pagamento dos CRI. Assim, caso qualquer desses eventos ocorra, a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pelos Clientes pode ser afetada direta ou indiretamente; comprometendo, consequentemente, o pagamento dos CRI pela Securitizadora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor



5. CRONOGRAMA

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

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

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.

Abaixo, o cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar	17/09/2024
2	Início do Período de Oferta a Mercado	17/09/2024
3.	Procedimento de Precificação	23/09/2024
4.	Divulgação de Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de Precificação	23/09/2024
5.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Disponibilização do Anúncio de Início de Distribuição dos CRI e deste Prospecto Definitivo	26/09/2024
6.	Data prevista para a primeira distribuição, subscrição, integralização e entrega dos CRI	27/09/2024
7.	Data prevista para a divulgação do Anúncio de Encerramento	Imediatamente após a distribuição e integralização da totalidade dos CRI
8.	Data prevista para o início da negociação dos CRI no mercado secundário na B3, entre Investidores Profissionais e Qualificados	27/09/2024 (Data prevista para a distribuição, subscrição, integralização e entrega dos CRI)
9.	Data prevista para o início da negociação dos CRI adquiridos pelos Coordenadores em decorrência da Garantia Firme	Imediatamente após a Divulgação do Anúncio de Encerramento e encerramento da Oferta
10.	Data de início da negociação dos CRI no mercado secundário na B3, junto ao público em geral	Após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Securitizadora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto, conforme disposto nos artigos 13 e 69 da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ Os Investidores devem tomar a sua decisão de investimento nos CRI com base na versão mais atual do Prospecto.

Aceitação da Oferta. Os Investidores manifestarão o interesse na subscrição e integralização dos CRI por meio de preenchimento do(s) Documento(s) de Aceitação da Oferta.

Nos casos previstos acima, os Investidores deverão efetuar o pagamento do valor indicado pela Instituição Participante da Oferta junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo investimento nos CRI, conforme procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta, na data em que for ocorrer a integralização dos CRI pelos Investidores de cada uma das respectivas classes e/ou séries e/ou subclasses.



Integralização dos CRI. Na respectiva Data de Integralização, cada Instituição Participante da Oferta junto à qual a intenção de investimento tenha sido realizada entregará a cada Investidor o número de CRI alocado a tal Investidor, ressalvadas as hipóteses de cancelamento da intenção de investimento.

Preço e Forma de Integralização: os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 (i) na Data da Primeira Integralização da respectiva classe e/ou série e/ou subclasse de CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais datas de integralização da respectiva classe e/ou série e/ou subclasse de CRI, conforme o caso, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis*, por dias úteis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias desde a Data da Primeira Integralização da respectiva classe e/ou série e/ou subclasse de CRI, conforme o caso (inclusive) até a data da sua efetiva integralização (exclusive) (“Preço de Integralização”).

Pessoas Vinculadas. Poderá 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, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” as seguintes pessoas: (i) controladores, pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores das Cedentes, dos Coordenadores, da Emissora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores (incluindo, sem limitação, pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário) ou administradores, bem como funcionários, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) agentes autônomos que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (iv); e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme definidas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.

Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pelos Coordenadores pelo Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor deverá informar em sua intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

Caso seja verificado pelos Coordenadores excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento apresentadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, 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 disposta acima, não se aplica (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; e (ii) aos casos em que, considerando a ausência de colocação para as pessoas vinculadas prevista acima, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI ofertada. Na hipótese do item (ii), a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, 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.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não haverá 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, caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Prazo Máximo de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada até 30 de setembro de 2024 (“Prazo de Colocação”).

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

Negociação no Mercado Secundário: Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta poderão ser revendidos, aos Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, a qualquer momento, e ao Público Investidor em Geral, após decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta, desde que observados os termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.



Ademais, conforme indicadas na Seção “7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução 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, das Cedentes e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto na Seção “7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor” do presente Prospecto.



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



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

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

Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta poderão ser revendidos, aos Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, a qualquer momento, e ao Público Investidor em Geral, após decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta, desde que observados os termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

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

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação dos CRI no mercado secundário somente poderá ocorrer entre o Público Investidor em Geral, após decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta, desde que observados os termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160; (ii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados aos Devedores e às Cedentes e ao seu mercado de atuação; e/ou (iii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a Seção “4. Fatores de Risco” deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

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

Modificação da Oferta

Nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a modificação de Oferta não depende de Aprovação prévia da CVM

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.

Para fins do disposto acima, o juízo acerca da melhoria decorrente da modificação da Oferta deverá ser feito pelos Coordenadores em conjunto com a Emissora e as Cedentes.

Efeitos da Revogação e da Modificação da Oferta

Nos termos previstos no artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação dos CRI anteriores ou posteriores à referida revogação, devendo ser restituídos aos Investidores aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI, na forma e condições previstas nos termos e condições da Oferta.

A modificação, incluindo a modificação por revogação da Oferta, deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e, no caso da continuidade da Oferta, os Coordenadores devem se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do Boletim de Subscrição, 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 termos previstos nesse item não se aplica às modificações da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora, na forma prevista no artigo 67, parágrafo 8º, da Resolução CVM 160.

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 do Prospecto, nos casos em que é exigida a divulgação destes.



Suspensão e Cancelamento da Oferta

Sem prejuízo do disposto nos itens abaixo, nos termos do artigo 70 da Resolução CV160, 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; 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 previstos no artigo 70, parágrafo 4º da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição por ou com quaisquer dos Coordenadores, decorrente de inadimplemento de qualquer das Partes ou de não verificação das condições previstas no artigo 58 da Resolução CVM 160, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos previstos no artigo 70, parágrafo 5º da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária do contrato de distribuição por motivo distinto daquele citado acima não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, nos termos previstos acima, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve 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, 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 ou revogação da Oferta, conforme o caso.

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, das Cedentes e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nesta Seção “7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor” do presente Prospecto.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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

A Oferta é irrevogável, mas está sujeita a condições legítimas que não dependem da Emissora, das Cedentes ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160. Por sua vez, o requerimento do pedido de registro da Oferta e, conseqüentemente, a realização da Oferta está sujeita à verificação, pelos Coordenadores, do atendimento e verificação de determinadas Condições Suspensivas (conforme definido abaixo) descritas no Contrato de Distribuição.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- (i) concessão do registro da Oferta pela CVM; e
- (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

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

Não aplicável à estrutura da Oferta.

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

A Emissora está autorizada a realizar, nos termos do seu estatuto social, e da legislação aplicável, a emissão dos CRI. Ademais, a Emissão e a Oferta foram aprovadas em deliberação tomada de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora realizada em 30 de setembro de 2022, registrada na JUCESP em 19 de outubro de 2022 sob nº 622.578/22-4 e publicada no jornal “Gazeta SP” em 25 de outubro de 2022, por meio da qual foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora até o limite de R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite (“Aprovação Societária Securitizadora”).

A cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários, a Emissão e a Oferta foram aprovadas pela MRV, por meio da ata da Reunião do Conselho de Administração, realizada em 16 de setembro de 2024, a qual foi registrada perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“JUCEMG”) sob o nº 11982383, em 18 de setembro de 2024, e publicada no jornal “Diário do Comércio” na edição de 21 de setembro de 2024 (“Aprovação Societária da MRV”) e, quando referida em conjunto e indistintamente com a Aprovação Societária Securitizadora, “Aprovações Societárias”). Não foi necessária qualquer aprovação em relação à Emissão ou à Oferta pelas Sociedades, considerando o disposto nos seus respectivos estatutos e/ou contratos sociais. e

8.4. Regime de distribuição;

Desde que todas as Condições Suspensivas tenham sido satisfeitas, os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI aos Investidores sob o regime misto de garantia firme e de melhores esforços de colocação, sendo (i) R\$ 101.778.750,00 (cento e um milhões, setecentos e setenta e oito mil e setecentos e cinquenta reais) do volume dos CRI Seniores, correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos CRI Seniores, objeto de garantia firme pelo Coordenador Líder (“Garantia Firme do Coordenador Líder”); (ii) R\$ 101.778.750,00 (cento e um milhões, setecentos e setenta e oito mil e setecentos e cinquenta reais) dos CRI Seniores, objeto de garantia firme pelo Inter (“Garantia Firme do Inter”) e, em conjunto e indistintamente com a Garantia Firme do Coordenador Líder, “Garantia Firme”); e (iii) R\$ 45.442.500,00 (quarenta e cinco milhões, quatrocentos e quarenta e dois mil e quinhentos reais) objeto de melhores esforços de distribuição (“Melhores Esforços”).

A Garantia Firme é válida até 30 de setembro de 2024 (“Prazo da Garantia Firme”), quando se encerra qualquer obrigação dos Coordenadores em relação à colocação firme dos ativos, podendo tal prazo ser prorrogado a exclusivo critério dos Coordenadores, mediante comunicação prévia e expressa endereçada às Cedentes, com cópia à Emissora.

A Garantia Firme de colocação dos CRI será prestada, no Prazo da Garantia Firme, individualmente pelos Coordenadores e/ou por instituições financeiras ou prestadores de serviço por eles indicados no âmbito da Emissão, sem qualquer solidariedade entre eles e somente será exercida caso: (i) sejam atendidas todas as Condições Suspensivas; (ii) não sejam verificadas quaisquer das Condições Resolutivas entre a divulgação do Anúncio de Início da Oferta e o Prazo da Garantia Firme; e (iii) não haja demanda para a totalidade dos CRI Seniores ofertados no âmbito da Oferta.



Plano de Distribuição. A Oferta será conduzida pelos Coordenadores conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição (“Plano de Distribuição”), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelas Instituições Participantes da Oferta, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores.

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

Os CRI serão objeto de distribuição pública, exclusivamente para os Investidores, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Resolução CVM 160.

Distribuição Parcial. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta. Na hipótese de não terem sido distribuídos integralmente os CRI, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados devem ser integralmente restituídos aos Investidores.

Instituições Participantes. As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

As Instituições Participantes da Oferta deverão verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverão diligenciar para verificar se os Investidores por elas acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta.

Os Coordenadores deverão garantir (i) o recebimento prévio, pelos Participantes Especiais da Oferta, dos Documentos da Operação, inclusive do Prospecto para leitura obrigatória; e (ii) que eventuais dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada tempestivamente pelos Coordenadores para tal fim.

Publicidade da Oferta. Após a divulgação do Aviso ao Mercado, é permitido à Emissora e às Instituições Participantes da Oferta darem ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

Os materiais publicitários para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após a divulgação do Aviso ao Mercado, deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 12, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, os remetentes das comunicações previstas acima devem se identificar, incluindo informações pelas quais possam ser contatados, bem como explicitar a sua ligação com as Cedentes, a Emissora e os Coordenadores, e o fato de que está participando, ou espera participar, do esforço de colocação da Oferta.

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado da Oferta, o qual deve conter, no máximo, as informações previstas no parágrafo 1º do artigo 57 da referida resolução. A Oferta a mercado se inicia com a divulgação do Aviso ao Mercado, abrangendo também todo o Prazo de Colocação.

As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da internet: (i) dos Coordenadores; (ii) Emissora; (ii) da B3; e (iii) da CVM. Adicionalmente, a critério dos Coordenadores e da Emissora, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (“Meios de Divulgação”).

Procedimento de Precificação dos CRI. Foi conduzido pelos Coordenadores procedimento de precificação para a definição da Remuneração dos CRI Seniores, em até 2 (dois) Dias Úteis de antecedência à Data da Primeira Integralização, observado o previsto no artigo 61, parágrafos segundo e terceiro da Resolução CVM 160 (“Procedimento de Precificação”). Para fins do Procedimento de Precificação, foram considerados os juros aplicáveis às Notas do Tesouro Nacional, tipo B, com vencimento em 2028 (NTN-B 2028) referentes ao fechamento do Dia Útil imediatamente anterior, para os CRI Seniores. O resultado do Procedimento de Precificação foi ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, e comunicado ao mercado e à B3, anteriormente à Data da Primeira de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores.

Período de Distribuição. Vide Seção “8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida” deste Prospecto.



Aceitação da Oferta. Vide Seção “5.1. 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.” deste Prospecto.

Integralização dos CRI. Vide Seção “5.1. 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.” deste Prospecto.

Preço e Forma de Integralização. Vide Seção “5.1. 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.” deste Prospecto.

Os CRI poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio, de comum acordo entre os Coordenadores e as Cedentes no ato de subscrição dos CRI, desde que Condições de Mercado justifiquem, observado o disposto no Termo de Securitização. Nos termos previstos no Termo de Securitização, são exemplos de Condições de Mercado que justificam a aplicação de ágio ou deságio quando da integralização dos CRI: (i) variação do IPCA; (ii) alteração na Taxa SELIC; (iii) alteração na remuneração dos títulos do Tesouro Nacional do tipo NTN-B; (iii) alteração na Taxa DI, (iv) alteração material 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, (v) mudanças significativas no ambiente legal e/ou regulatório que disciplinam a Oferta ou os CRI (inclusive tributárias); (vi) anormalidades políticas e/ou econômicas que afetem negativamente a Oferta e a colocação dos CRI e consequentemente o retorno esperado pelos potenciais investidores dos CRI; (vii) anormalidades políticas e/ou econômicas que afetem negativamente as condições de financiamento das Unidades Autônomas pelos Adquirentes; (viii) quaisquer informações públicas veiculadas na mídia local ou externa, tanto sobre as Cedentes ou sobre empresas ligadas às Cedentes direta ou indiretamente que, na análise dos Coordenadores, possam resultar em risco de diminuição ou cancelamento das intenções de investimento por parte dos Investidores, ocasionando assim em risco de não venda/colocação dos títulos objetos da Oferta; (ix) quaisquer eventos de mercado (tais como alterações nas taxas de juros básicas, volatilidade cambial e eventos graves de natureza política) que impactem a Oferta, gerando um aumento de custos ou prejudiquem a razoabilidade econômica; (x) qualquer evento de causa natural que, na análise dos Coordenadores, venha a prejudicar o desenvolvimento dos Empreendimentos; (xi) qualquer evento que possa alterar a demanda dos Investidores pelos CRI Seniores; e (xii) qualquer aspecto, referente às características e histórico dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos, que possa afetar a taxa de Remuneração dos CRI Seniores.

Plataforma de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos Investidores será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

Pessoas Vinculadas. Vide Seção “5.1. 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.” deste Prospecto.

Fundo de Liquidez. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI, conforme Seção “8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver; e” deste Prospecto.

Lote Adicional. A Oferta não contará com a possibilidade de colocação de lote adicional de CRI, vide Seção “2.6.c) opção de lote adicional” deste Prospecto.

Prazo Máximo de Distribuição. Vide Seção “5.1. 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.” deste Prospecto.



Liquidação Financeira. A liquidação financeira da Oferta, com a respectiva prestação de contas e pagamentos dar-se-á na(s) data(s) em que ocorrer(em) a(s) efetiva(s) integralização(ões) dos CRI, em valor correspondente ao Preço de Integralização, multiplicado pela quantidade de CRI efetivamente subscritas e integralizadas. O Preço de Integralização será pago à vista em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3.

A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, Transferência Eletrônica Disponível (“**TED**”) ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta do Patrimônio Separado.

Observado o disposto acima, a Emissora deverá garantir que o Preço da Cessão seja pago na mesma data em que ocorrer cada integralização dos CRI, desde que os recursos da integralização dos CRI estejam na Conta do Patrimônio Separado até as 16h00 do mesmo dia, observando a ordem de prioridade na alocação dos recursos captados com os CRI prevista na Seção “10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão:” deste Prospecto.

Encerramento da Oferta. Vide Seção “5.1. 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.” deste Prospecto.

Negociação no Mercado Secundário: Vide Seção “5.1. 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.” deste Prospecto.

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

A Oferta contou com o Procedimento de Precificação adotado pelos Coordenadores para a definição, em até 2 (dois) Dias Úteis de antecedência à Data da Primeira Integralização, da Remuneração dos CRI Seniores. O resultado do Procedimento de Precificação foi ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização anteriormente à Data da Primeira de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores.

8.6. Formador de mercado;

Nos termos do inciso II do artigo 4º das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” da ANBIMA, vigente a partir de 15 de julho de 2024, os Coordenadores recomendaram à Emissora e às Cedentes 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. Com base em referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver; e

Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI, bem como não será firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

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

Não haverá limite máximo de aplicação em CRI, respeitado o Valor Global dos CRI.



9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

Troca de Devedor. Antes da constituição da Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, o Adquirente original poderá, respeitados os termos do respectivo Instrumento de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma ceder a sua posição contratual a terceiro, independentemente de aprovação prévia dos Titulares de CRI e desde que o novo Adquirente seja previamente aprovado pelo *Servicer*, mediante a adoção dos critérios de aprovação estabelecidos em relação aos Adquirentes originais, bem como os critérios descritos na Seção “9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos” deste Prospecto (“Troca de Devedor”).

Crterios de Aprovaço: No caso de Troca de Devedor, o novo Adquirente deve ser previamente aprovado pelo *Servicer*, mediante a adoção dos critérios de aprovaço estabelecidos em relaço aos Adquirentes originais, bem como os critérios escritos abaixo:

- (i) análise de renda e crédito do respectivo cliente, inclusive mediante consulta ao “Score” no *Serasa Experian*, sendo certo que o resultado dessa análise atribuído ao novo Adquirente, realizada pelo *Servicer*, deverá ser igual ou superior ao Adquirente original;
- (ii) manutenção do plano de pagamento aderido pelo Adquirente original; e
- (iii) ausência de qualquer parcela em atraso no Instrumento de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma a ser cedido, ou a quitaço, pelo novo Adquirente, de eventual(is) parcela(s) então em atraso, observada a régua de cobrança prevista no Contrato de *Servicer* e *Backup Servicer*.

O novo Adquirente deverá ser notificado pelas Cedentes a respeito da Cessão de Créditos na mesma data de celebraço de aditamento ao Instrumento de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma a ser celebrado para a efetivaço da Troca de Devedor, por meio da inclusão da seguinte cláusula no aditamento ao Instrumento de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma a ser celebrado para efetivaço da Troca de Devedor

“Por meio da assinatura do presente aditivo e para os fins estabelecidos no artigo 290 do Código Civil, o novo comprador se declara ciente de que os créditos objeto do contrato, conforme aditado por este instrumento, foram cedidos à True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00.”

Em até 60 (sessenta) dias contados da data de celebraço do referido aditamento, as Cedentes deverão (i) enviar cópia do aditamento ao Instrumento de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma, previsto acima, para a Emissora com cópia para o Agente Fiduciário e o *Backup Servicer*; ou (ii) notificar a Emissora com cópia para o Agente Fiduciário e o *Backup Servicer* que adotará o procedimento abaixo.

Caso, por qualquer motivo, não tenha sido incluída a redaçáo prevista acima no aditamento ao Instrumento de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma, as Cedentes desde já se obrigam a notificar o novo Adquirente e obter a comprovaço de recebimento do novo Adquirente da Notificaço da Cessão aos Devedores, sendo certo que a contagem do prazo de 120 (cento e vinte) dias se iniciará na data de celebraço do respectivo aditamento, por meio de envio aos novos Adquirentes da carta-modelo constante no Anexo II ao Contrato de Cessão, sob pena de caracterizar Evento de Reembolso Compulsório, observados os termos previstos no Contrato de Cessão.

A Escritura de Emissáo de CCI deverá ser aditada trimestralmente, caso tenha ocorrido alguma Troca de Devedor no período, de forma a alterar a respectiva CCI para que conste a qualificaçáo do novo Adquirente do respectivo Direito Creditório Imobiliário, sem a necessidade de qualquer aprovaço dos Titulares de CRI para a celebraço de referido aditamento.

Distribuiço Parcial: Não será admitida a distribuiço parcial dos CRI no âmbito da Oferta. Na hipótese de não terem sido distribuídos integralmente os CRI, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados devem ser integralmente restituídos aos Investidores.

Reembolso Compulsório Parcial: Vide Seção “2.6. 1) Amortizaço e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições” deste Prospecto para mais informaço sobre o Reembolso Compulsório Parcial.

Opção de Compra: Na ocorrência das hipóteses de: (i) a substituiço do *Servicer* na administraço e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários, excetuados os casos em que a MRV, intencionalmente, der causa a tal substituiço; (ii) qualquer alteraçáo das características dos CRI descritas na Cláusula 4 do Termo de Securitizaço, inclusive as alteraçóes descritas na Cláusula 13.11 do Termo de Securitizaço, após a primeira integralizaço dos CRI e sem o prévio e expresse consentimento da MRV para alteraçáo das características dos CRI; ou (iii) a realizaço do resgate antecipado dos CRI Seniores (“Condiçoes de Exercício da Opção de Compra”),



a MRV poderá adquirir a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, a seu exclusivo critério, por conta e ordem das Sociedades e conforme mandato outorgado no Contrato de Cessão pelas SPEs, mediante o pagamento do Preço de Exercício, em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data em que (a) o *Servicer* for substituído na administração e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários; ou (b) a MRV tomar conhecimento das alterações de que trata o item “ii” acima; ou (c) os CRI Seniores forem integralmente resgatados (“Prazo de Exercício da Opção de Compra”).

O pagamento do Preço de Exercício deverá ser efetuado pela MRV, por si e por conta e ordem das Sociedades, à Emissora mediante TED, em moeda corrente nacional, na Conta do Patrimônio Separado, na data da efetiva compra dos Direitos Creditórios Imobiliários em razão do exercício da Opção de Compra.

A MRV, por si e por conta e ordem das Sociedades, terá o direito de exercer a Opção de Compra sobre a totalidade (e não menos do que a totalidade) dos Direitos Creditórios Imobiliários, e deverá notificar a Emissora, por escrito, com cópia para o Agente Fiduciário (“Notificação de Exercício de Opção de Compra”), com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, desde que a referida Notificação de Exercício de Opção de Compra e o efetivo pagamento do Preço de Exercício ocorra dentro do Prazo de Exercício da Opção de Compra.

Em caso de exercício da Opção de Compra, a MRV, por si e por conta e ordem das Sociedades, deverá pagar à Emissora o Preço de Exercício.

Multa Indenizatória: Nos termos previstos no Contrato de Cessão, a MRV, por si e por conta e ordem das Sociedades, responderá pela legitimidade, existência, validade, formalização e exigibilidade da integralidade dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários na Data Base da Cessão, de modo que caso seja configurado um Evento de Multa Indenizatória, a MRV, por si e por conta e ordem das Sociedades, se obrigou, nos termos do Contrato de Cessão, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Emissora, multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, correspondente ao saldo devedor dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos que se enquadrem nas situações descritas neste item, conforme calculado pela Emissora na data de seu efetivo pagamento, acrescido dos Encargos Moratórios previstos na Seção “2.6. r) outros direitos, vantagens e restrições” acima (“Valor da Multa Indenizatória”).

Na hipótese de ocorrência de um evento de Multa Indenizatória, a Emissora deverá enviar simples notificação por escrito às Cedentes, ao *Servicer* e ao *Backup Servicer* noticiando referido evento (“Notificação de Evento de Multa Indenizatória”) e a MRV, por si e por conta e ordem das Sociedades, se obriga a pagar referida Multa Indenizatória em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da Notificação de Evento de Multa Indenizatória. Caso o Valor da Multa Indenizatória não seja pago no prazo acima, incidirão sobre os valores em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, os Encargos Moratórios.

Emissão de nova série: Nos termos do artigo 35, §4º, da Resolução CVM 60, na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares de CRI Seniores sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, poderá haver, a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas, desde que, previamente aprovada em Assembleia Especial de Investidores.

Revolvência dos Direitos Creditórios Imobiliários: No âmbito da presente Emissão, a carteira de Direitos Creditórios Imobiliários não será passível de revolvência, ou seja, não será permitida a aquisição de novos direitos creditórios com a utilização de recursos originados pelos Direitos Creditórios Imobiliários e demais bens e direitos que compõem o lastro da presente Emissão.

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

Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma: Vide Seção “2.6.m) garantias – tipo, forma e descrição” do presente Prospecto.

Fundo de Reserva: Vide Seção “2.6.m) garantias – tipo, forma e descrição” do presente Prospecto.

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

Não aplicável à estrutura da Oferta.

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

Os Direitos Creditórios Imobiliários que foram cedidos no âmbito do Contrato de Cessão foram selecionados de acordo com os seguintes critérios de elegibilidade:



- (i) são decorrentes da comercialização de Unidades Autônomas, por meio da celebração, com cada um dos respectivos Adquirentes de Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, sendo que estes poderão ser cedidos pelos adquirentes a terceiros, na forma do Contrato de Cessão;
- (ii) não possuem parcelas com qualquer atraso, considerando a Data Base da Cessão;
- (iii) não possuem nenhum vício jurídico referente à sua formalização, conforme apurado no âmbito da auditoria jurídica realizada pelo *Backup Servicer*, nos termos do Contrato de *Servicing e Backup Servicing*; e
- (iv) foram aprovados no âmbito da auditoria jurídica e financeira realizada pelo *Backup Servicer*, nos termos do Contrato de *Servicing e Backup Servicing*.

Aplicação dos Recursos: Enquanto estejam depositados na Conta do Patrimônio Separado, os recursos oriundos do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesas e dos Direitos Creditórios Imobiliários, deverão ser aplicados exclusivamente nos Investimentos Permitidos, sendo certo que a Emissora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demora (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa grave da Emissora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes. Correrão por conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos.

Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado.



10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

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

a) número de direitos creditórios cedidos e valor total:

Valor Nominal dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os Direitos Creditórios Imobiliários objeto do Contrato de Cessão têm, na Data Base da Cessão, valor nominal total de **R\$ 222.041.209,71 (duzentos e vinte e dois milhões, quarenta e um mil, duzentos e nove reais e setenta e um centavos)** (“Valor Nominal dos Direitos Creditórios Imobiliários”).

Os Direitos Creditórios Imobiliários serão representados por 831 (oitocentas e trinta e uma) CCI, as quais serão emitidas pela Emissora por meio da celebração da Escritura de Emissão de CCI.

A cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários a serem representados pelas CCI é parte de uma operação estruturada e de um negócio jurídico complexo que objetiva a Emissão dos CRI, nos termos do artigo 18, parágrafo único, da Lei 14.430 e do artigo 6º da Lei 9.514, de forma que este instrumento deverá ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

Preço da Cessão: Pela aquisição da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, a Emissora pagará diretamente à MRV, por si e por conta e ordem das Sociedades, nos termos do Contrato de Cessão, o valor de **R\$ 249.000.000,00 (duzentos e quarenta e nove milhões de reais)**, após comprovado o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes para o Pagamento do Preço da Cessão previstas abaixo, acrescido ou descontado de eventual Ágio ou Deságio na Integralização dos CRI, observada a dedução dos valores descritos na Seção “10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão:” deste Prospecto. O Preço da Cessão será pago exclusivamente com recursos decorrentes da integralização dos CRI e, portanto, poderá ser pago em uma ou mais parcelas, tantos quantos forem os eventos de integralização dos CRI, conforme o caso.

O pagamento do Preço da Cessão à MRV, por si e por conta e ordem das Sociedades, está condicionado à implementação das seguintes condições precedentes, a serem observadas em cada data em que ocorrer cada integralização dos CRI (“Condições Precedentes para o Pagamento do Preço da Cessão”):

- (i) atendimento das Condições Precedentes (conforme previsto no Contrato de Distribuição), ou a sua dispensa pelo Coordenador Líder;
- (ii) confirmação de que o Valor Nominal dos Direitos Creditórios Imobiliários é equivalente ao valor nominal dos Direitos Creditórios Imobiliários apurado por meio da auditoria do *Backup Servicer*;
- (iii) emissão do relatório de auditoria pelo *Backup Servicer*, formalizando a conclusão da auditoria jurídica e financeira sobre a totalidade dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma (“Relatório de Auditoria”), de acordo com os parâmetros e observados os limites definidos no Contrato de *Servicing* e *Backup Servicing*;
- (iv) cumprimento por parte das Cedentes das obrigações firmadas e à época exigíveis nos Documentos da Operação, o que inclui a confirmação de que as declarações prestadas nos Documentos da Operação permanecem corretas, verídicas, válidas, consistentes, completas, precisas e que não foram modificadas, bem como inoccorrência de qualquer evento de Reembolso Compulsório e de Recompra Compulsória Parcial, mediante apresentação pela MRV, por si e por conta e ordem das Sociedades, à Securitizadora, de declaração de veracidade pelas Cedentes, conforme modelo constante no Anexo III ao Contrato de Cessão, sendo certo que tais cumprimentos serão confirmados pela Securitizadora com base na declaração mencionada;
- (v) não ocorrência, até a data de cumprimento das demais Condições Precedentes para o Pagamento do Preço da Cessão, de mudanças legais, regulatórias, tributárias, de força maior e/ou enquadrados como casos fortuitos que afetem as principais características de títulos e valores mobiliários que podem lastrear Certificados de Recebíveis Imobiliários, a ser confirmada mediante apresentação pela MRV, por si e por conta e ordem das Sociedades, à Securitizadora, da declaração conforme modelo constante no Anexo III ao Contrato de Cessão, sendo certo que a não ocorrência dos fatos descritos acima serão confirmados pela Securitizadora com base na declaração mencionada;
- (vi) efetiva integralização de CRI;
- (vii) cumprimento pelas Cedentes, da 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 seus respectivos objetos sociais, excetuadas, em todo caso, as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial



ou administrativa de boa-fé, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenham sido feitos acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante; e

- (viii) recolhimento, pela Securitizadora, às expensas exclusivas do Patrimônio Separado, utilizando recursos da retenção do valor de integralização dos CRI, na forma prevista no Contrato de Cessão, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3.

Caso as Condições Precedentes para o Pagamento do Preço da Cessão não sejam satisfeitas até o Prazo de Colocação, o Contrato de Cessão será considerado extinto de pleno direito, devendo os Direitos Creditórios Imobiliários permanecer na titularidade das respectivas Cedentes, observada a obrigação da MRV, por si e por conta e ordem das Sociedades, de pagar e/ou reembolsar os Coordenadores e/ou a Emissora, conforme o caso, de todos os custos e despesas incorridas pelos Coordenadores e/ou pela Emissora e demais prestadores de serviço, até a data da rescisão.

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

A taxa de juros incidente sobre as parcelas mensais pagas pelos respectivos Adquirentes das Unidades Autônomas, (i) em 20% (vinte por cento) dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma tem a variação do IPCA, aplicado mensalmente, no pré-chaves, e a variação do IPCA + 1,00% (um inteiro por cento) ao mês, no pós-chaves; (ii) em 67% (sessenta e sete por cento) dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, é aplicada mensalmente a variação do IPCA + 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento); (iii) em 10% (dez por cento) dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma é aplicado mensalmente a variação do IPCA + 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento); (iv) em 2% (dois por cento) dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma é aplicada mensalmente a variação do IPCA + 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento); e (v) em 1% (um por cento) dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma é aplicada mensalmente a variação do IPCA + 0,6% (seis décimos por cento), conforme identificado em cada CCI constante do Anexo VI ao presente Prospecto.

Em todos os Instrumentos de Venda e Compra foi praticada uma taxa de desconto equivalente a 8,96% (oito inteiros e noventa e seis centésimos por cento) ao ano, o que reflete em diferença entre o valor total dos Direitos Creditórios Imobiliários, na Data Base da Cessão, equivalente a R\$ 222.041.209,71 (duzentos e vinte e dois milhões, quarenta e um mil, duzentos e nove reais e setenta e um centavos) (“Valor Nominal dos Créditos Imobiliários”) e o Preço da Cessão. A taxa de desconto foi praticada na carteira de forma a tornar possível que os valores futuros recebidos pelos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos, calculados com base no índice de preços e taxa de juros pactuados no momento de assinatura dos Instrumento de Venda e Compra, sejam suficientes para arcar com os pagamentos dos CRI, conforme indicado no Termo de Securitização.

c) prazos de vencimento dos créditos:

Os prazos de vencimento dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos no âmbito da Emissão são diversificados, nos termos dos respectivos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, conforme Identificação dos Créditos Imobiliários Representados pelas CCI constante do Anexo VI a este Prospecto.

d) períodos de amortização:

A amortização dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos no âmbito da Emissão é mensal, nos termos dos respectivos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, conforme Identificação dos Créditos Imobiliários Representados pelas CCI constante do Anexo VI a este Prospecto.

e) finalidade dos créditos; e

A finalidade do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pelos Devedores é a aquisição das respectivas Unidades Autônomas.

Para informações a respeito da destinação dos recursos a serem obtidos pela Emissora e pelas Cedentes vide Seção “3. Destinação dos Recursos” do presente Prospecto.

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

Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma: Vide Seção “2.6. m) garantias – tipo, forma e descrição” do presente Prospecto.

Seguros: Vide Seção “2.6. m) garantias – tipo, forma e descrição” do presente Prospecto.



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

A cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, foi realizada de forma definitiva pelas Cedentes à Emissora, sem coobrigação das Cedentes acerca do adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários pelos Devedores, ou solidariedade das Cedentes, observada a possibilidade de Reembolso Compulsório, de Recompra Compulsória Parcial e de Recomposição do Fundo de Reserva pela MRV.

Abrangência: Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil, a cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários compreende a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Direitos Creditórios Imobiliários, observado que a cessão não abrange juros de obras, prêmios dos Seguros e eventuais reembolsos de despesas devidos pelo Adquirente, como por exemplo, de tributos e custos de cartórios aplicáveis quando da transferência dos imóveis.

Solvência: As Cedentes não se responsabilizam pela solvência dos Adquirentes em relação aos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos à Emissora, sendo as Cedentes responsáveis apenas pela legitimidade, correta constituição, existência, validade, eficácia e exigibilidade dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários.

Cessão Boa, Firme e Valiosa: As Cedentes se obrigam, em relação a cada Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, a adotar, em nome da Emissora, todas as medidas que se fizerem necessárias para fazer a Cessão de Créditos (conforme abaixo definido) sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante os Adquirentes.

Pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários: Durante a vigência dos CRI, todos os pagamentos referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários ora cedidos, conforme datas de pagamento e condições estabelecidas nos respectivos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, serão realizados por meio de boleto de cobrança encaminhados aos Adquirentes e serão depositados na Conta do Patrimônio Separado.

Em relação aos valores pagos pelos Adquirentes não cedidos nos termos do Contrato de Cessão, incluindo os prêmios dos Seguros, o *Servicer* deverá garantir a segregação dos valores no momento de cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários, com o objetivo de impedir que os valores indevidos caiam na Conta do Patrimônio Separado. O *Backup Servicer* será responsável pela avaliação e conferência de eventuais valores depositados em desacordo com o disposto acima na Conta do Patrimônio Separado para transferência pela Emissora.

As Cedentes deverão repassar todos e quaisquer recursos referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários que eventualmente venham a receber, erroneamente, em contas de sua respectiva titularidade para a Conta do Patrimônio Separado, todas as quintas-feiras de cada semana do mês vigente, ou no próximo Dia Útil caso as respectivas quintas-feiras não sejam um Dia Útil, sendo esses Direitos Creditórios Imobiliários recebidos pelas Cedentes entre segunda-feira e sexta-feira da semana anterior, permanecendo, até tal transferência, como fiéis depositárias de tais recursos, nos termos e para os fins do artigo 627 do Código Civil.

Caso as Cedentes descumpram o prazo previstos acima, deverão arcar com tais valores objeto de repasse acrescidos de Atualização Monetária calculada por meio da variação acumulada do IPCA, acrescidos dos Encargos Moratórios, desde o término do prazo acima definido até a data da efetiva transferência do valor para a Conta do Patrimônio Separado.

Notificação da Cessão aos Devedores. Adicionalmente ao envio, pelas Cedentes aos Adquirentes da Notificação da Cessão aos Devedores, via correio eletrônico (*e-mail*) ou via correio, de que trata o item (vi) da Cláusula 2.4 do Contrato de Cessão, as Cedentes notificarão cada um dos Devedores cujos Direitos Creditórios Imobiliários sejam objeto do Contrato de Cessão, a respeito da cessão de créditos, por meio de boleto bancário emitido pela MRV, com a inserção da descrição abaixo, encaminhado via correio eletrônico (*e-mail*) ou via correio, junto à carta-modelo constante no Anexo II ao Contrato de Cessão:

“Crédito cedido à True Securitizadora S.A. (CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00) – 346ª Emissão”

Além do texto acima descrito, deverá ser indicada a Emissora e a Conta do Patrimônio Separado como beneficiários dos Direitos Creditórios Imobiliários em todos os instrumentos de cobrança eventualmente enviados aos Adquirentes, conforme previsto no Contrato de *Servicing* e *Backup Servicing*.

Condições Precedentes para o Pagamento do Preço da Cessão: Vide item “10.1. a) número de direitos creditórios cedidos e valor total” deste Prospecto.

Forma de Pagamento: Todos os pagamentos devidos nos termos do Contrato de Cessão deverão ser feitos em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, da seguinte forma:

- (i) se devidos às Cedentes, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis na conta corrente nº 00027, agência nº 6590, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da MRV (“Conta de Livre Movimentação”), por si e por conta e ordem das Sociedades; e



- (ii) se devidos à Emissora, por meio de depósito de recursos imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, conforme o caso.

Contas Autorizadas: O pagamento devido às Partes que não seja efetuado nas contas referidas acima, serão tidos como não realizados.

Será retido do Preço da Cessão: **(i)** o valor necessário para o pagamento dos custos e despesas à vista (*flat*) necessários e devidamente comprovados para a realização da Cessão de Créditos e da Oferta, conforme descritas no Anexo I ao Contrato de Cessão; **(ii)** o montante de **R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais)**, referente à constituição do Fundo de Despesas (“Valor do Fundo de Despesas”); e **(iii)** o Valor Inicial do Fundo de Reserva. O saldo remanescente (“Preço da Cessão Líquido”) será desembolsado pela Emissora à MRV, por si e por conta e ordem das Sociedades, por meio de TED, para a Conta de Livre Movimentação, sendo certo que tudo o quanto aqui disposto, desde já, expressamente autorizado pelas Sociedades.

Em nenhuma hipótese, a Emissora incorrerá em antecipação de despesas objeto do Contrato de Cessão ou decorrentes da Oferta.

A Securitizadora deverá garantir que o Preço da Cessão Líquido seja pago na mesma data em que ocorrer(em) a(s) integralização(ões) dos CRI, caso a(s) liquidação(ões) financeira(s) da Oferta tenha(m) sido concluída(s) e os recursos da respectiva integralização sejam creditados na Conta do Patrimônio Separado até as 16h00, inclusive, ou no Dia Útil imediatamente subsequente, se após tal hora, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades e/ou correções monetárias, e, em qualquer caso, desde que tenham sido satisfeitas todas as Condições Precedentes para o Pagamento do Preço da Cessão. O pagamento do Preço da Cessão deverá observar a seguinte ordem de prioridade na alocação dos recursos captados com os CRI:

- (i) **R\$ 666.936,45 (seiscentos e sessenta e seis mil, novecentos e trinta e seis reais e quarenta e cinco centavos)** dos recursos recebidos na primeira data de integralização dos CRI serão destinados para o pagamento dos custos e despesas à vista (*flat*) necessários para a realização da Cessão de Créditos e da Oferta, em evento único de pagamento, com exceção do comissionamento dos Coordenadores e dos honorários do Assessor Legal, que deverão ser pagos de forma apartada, conforme descrito no Contrato de Distribuição;
- (ii) **R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais)** dos recursos recebidos na primeira data de integralização dos CRI serão destinados para a constituição do Fundo de Despesas, no Valor do Fundo de Despesas, em evento único de pagamento;
- (iii) **6,75% (seis inteiros e setenta e cinco centésimos por cento)** dos recursos recebidos por meio da(s) integralização(ões) dos CRI serão destinados para a constituição do Fundo de Reserva, no Valor Inicial do Fundo de Reserva, em cada data de integralização dos CRI; e
- (iv) o saldo dos recursos recebidos por meio da(s) integralização(ões) dos CRI será desembolsado pela Emissora à MRV, por si e por conta e ordem das Sociedades, por meio de TED, para a Conta de Livre Movimentação.

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:

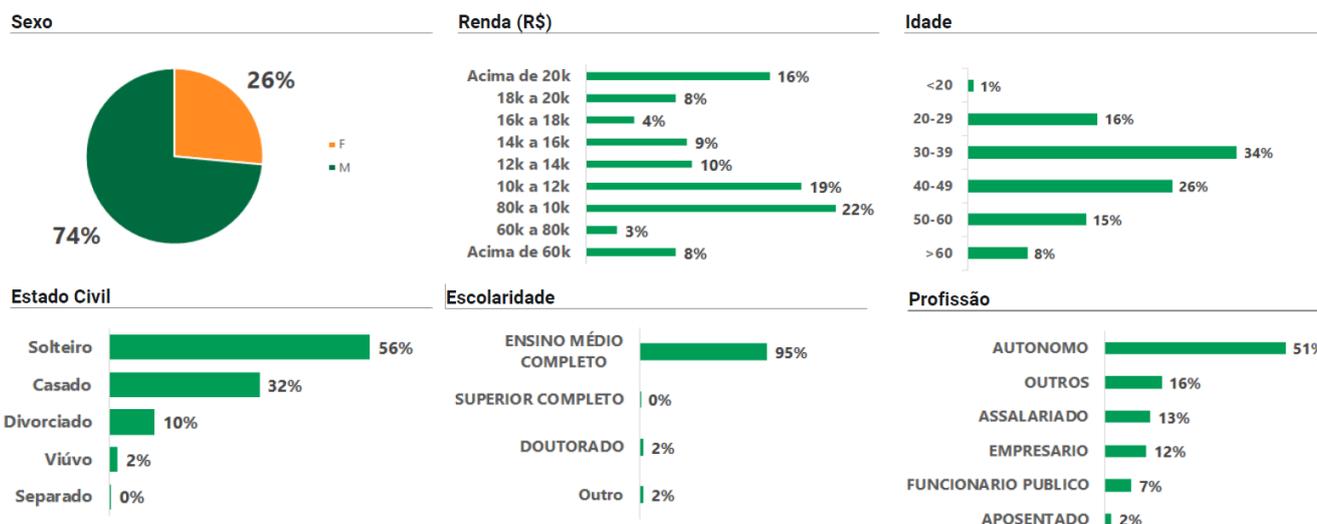
A concentração dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos no âmbito da Emissão é pulverizada, sendo certo que nenhum Devedor representa 10% (dez por cento) dos ativos que compõem os Direitos Creditórios Imobiliários cedidos.

Conforme o quadro abaixo, a concentração dos Direitos Creditórios Imobiliários por Devedor é como segue: (i) 1 (um) Devedor com concentração maior que 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento); (ii) 282 (duzentos e oitenta e dois) Devedores com concentração entre 0,13 (treze centésimos por cento) e 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento); (iii) 274 (duzentos e setenta e quatro) Devedores com concentração entre 0,10% (dez centésimos por cento) e 0,13% (treze centésimos por cento); e (iv) 274 (duzentos e setenta e quatro) Devedores com concentração abaixo de 0,10% (dez centésimos por cento).

% de Concentração por Devedor	
Quantidade de Devedores	Percentual de Concentração em relação ao total dos Direitos Creditórios Imobiliários
1	Superior a 0,35%
282	Entre 0,13% e 0,35%
274	Entre 0,10% e 0,13%
274	Abaixo de 0,10%



Breve apresentação das características da carteira de Direitos Creditórios Imobiliários cedida:



(1) O saldo devedor em aberto é calculado a partir das taxas contratuais celebradas pela MRV.

(2) Concentrações calculadas sobre o saldo devedor em aberto dos Direitos Creditórios Imobiliários e as informações fornecidas pela MRV sobre tais Direitos Creditórios Imobiliários. Data base de corte: agosto de 2024.

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

Para fins de concessão de crédito aos Devedores, previamente à celebração dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra das Unidades Autônomas, as Cedentes realizam uma análise de renda e crédito do respectivo cliente, inclusive mediante consulta ao “Score” no Serasa Experian. Após essa etapa de aprovação de renda e crédito, as Cedentes apresentam plano ao respectivo Devedor contendo:

(i) no caso de Empreendimentos que faltam 20 (vinte) meses ou mais para serem concluídos, (a) a obrigação de pagamento de sinal de 5% (cinco por cento) do valor da Unidade Autônoma; e (b) parcelamento do valor da Unidade Autônoma em até 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais, sendo que dessas parcelas, (b.1) 35% (trinta e cinco por cento) corresponde a parcelas que serão pagas até a conclusão do Empreendimento, e (b.2) 60% (sessenta por cento) corresponde a parcelas que serão pagas após a conclusão do Empreendimento e entrega das Unidades Autônomas;

(ii) no caso de Empreendimentos que faltam entre 19 (dezenove) e 12 (doze) meses ou mais para serem concluídos, (a) a obrigação de pagamento de sinal de 7% (sete por cento) do valor da Unidade Autônoma; e (b) parcelamento do valor da Unidade Autônoma em até 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais, sendo que dessas parcelas, (b.1) 23% (vinte e três por cento) corresponde a parcelas que serão pagas até a conclusão do Empreendimento, e (b.2) 70% (setenta por cento) corresponde a parcelas que serão pagas após a conclusão do Empreendimento e entrega das Unidades Autônomas; e

(iii) no caso de Empreendimentos que faltam até 11 (onze) meses para serem concluídos, (a) a obrigação de pagamento de sinal de 10% (dez por cento) do valor da Unidade Autônoma; e (b) parcelamento do valor da Unidade Autônoma em até 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais, sendo que dessas parcelas, (b.1) 20% (vinte por cento) corresponde a parcelas que serão pagas até a conclusão do Empreendimento, e (b.2) 70% (setenta por cento) corresponde a parcelas que serão pagas após a conclusão do Empreendimento e entrega das Unidades Autônomas.



FLEX PÓS OBRA	TIPO DE PLANO		TIPO DE PLANO SISTEMA	
	PSA >= 20 MESES - 40/60 - Sinal 5% (Ato 1,7% E2 1,7% E3 1,7%)		<= 48 X*	FLEX - IPCA+ 0,75% IPCA+0,75%
	PSA <= 19 a 12 MESES - 30/70 - Sinal 7% (Ato 3,5% E2 1,75% E3 1,75%)		<= 90 X	FLEX - IPCA+ 0,85% IPCA+0,85%
	PSA <= 11 MESES - 30/70 - Sinal 10%* (Ato 7% E2 1,5% E3 1,5%) <u>*Somente cliente do exterior</u>		<= 144 X	FLEX- IPCA+ 0,95% IPCA+0,95%
Condições Renda: Renda mínima: R\$8.000,00 Comp. Renda: 30 % parcela PSB Score mínimo: 599		Regra Intermediárias: podem ser até 6 X a parcela do PSA. Última intermediária do PSA deve ser, no máximo, 5% do valor do imóvel.		

Política de Crédito – Produto “Flex”

Parcelamento: em até 144 vezes

Comprometimento: A parcela do pós obra tem que ser no máximo 30% da renda apurada na PAC.

Score e renda mínima: O cliente deverá atender as duas regras abaixo:

- 1 - Renda mínima de R\$8.000,00 (a partir de julho/23)
- 2 - Score Serasa acima de 599

Sinal:

Prazo de Obra	Acima de 20 meses	Entre 19 e 13 meses
% Sinal	5%	5%
% Pré Chaves	35%	25%
% Pós Chaves	60%	70%



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

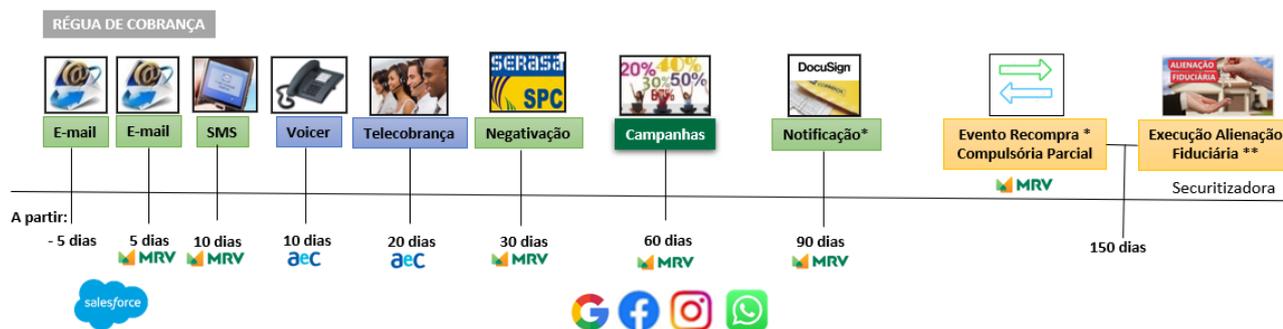
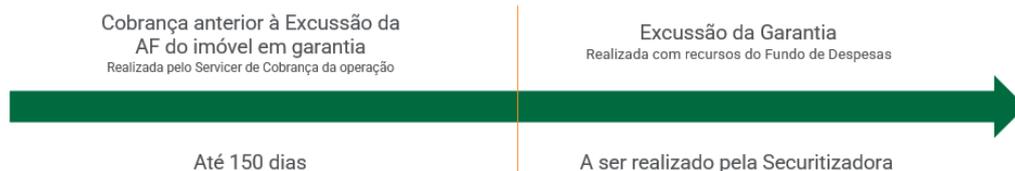
Administração dos Direitos Creditórios Imobiliários – Servicer e Backup Servicer. A administração dos Direitos Creditórios Imobiliários caberá à MRV, que prestará os serviços de gestão e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários e atendimento aos Devedores. O *Backup Servicer*, prestador de serviços especializado contratado pelas Cedentes e pela Emissora, prestará os serviços de espelhamento dos Direitos Creditórios Imobiliários. Caso seja implementada a condição suspensiva nos termos do Contrato de *Servicing e Backup Servicing*, o *Backup Servicer* prestará os serviços de gestão e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários e atendimento aos Devedores.



Cronograma de Cobrança sem Alienação Fiduciária do Imóvel em Garantia



Cronograma de Cobrança com Alienação Fiduciária do Imóvel em Garantia



A linha do tempo de cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários, acima disposta, é realizada conforme o atraso da parcela do respectivo Direito Creditório Imobiliário que representa um Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma. Dessa forma, é tomada uma determinada ação (conforme abaixo especificado) de acordo com o vencimento da parcela do respectivo Direito Creditório Imobiliário, tanto no cenário prévio à constituição da Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, quanto posteriormente à sua constituição (caso em que tais ações serão realizadas previamente ao início dos procedimentos junto ao cartório para constituição de mora e eventual consolidação da propriedade).

A linha do tempo de cobrança é, portanto, aplicável para os Direitos Creditórios Imobiliários com ou sem Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, haja vista não possuírem naturezas distintas, mas sim de Direitos Creditórios Imobiliários que representam Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma em diferentes estágios contratuais, uma vez que (i) durante o período prévio à entrega das chaves da respectiva Unidade Autônoma, não é constituída a Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, motivo pelo qual o processo de cobrança se encerra com a recompra compulsória parcial do respectivo Direito Creditório Imobiliário pelas Cedentes; e (ii) em caso de inadimplência após a formalização da Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, o processo de cobrança se encerra com a excussão da garantia nos termos da Lei 9.514.

a) Linha do tempo da jornada de cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários:

A partir de:

- ✓ - 5 dias: e-mail preventivo antes do vencimento contendo o boleto
- ✓ 5 dias: E-mail de cobrança
- ✓ 10 dias: SMS de cobrança
- ✓ 15 dias: Voicer (Mensagem fonada)
- ✓ 20 dias: Telecobrança
- ✓ 30 dias: Negativação



- ✓ 60 dias: Campanhas de Recuperação com Impulsionamentos Digitais
- ✓ 90 dias: Notificação de distrato via e-mail* (nos casos em que não houver Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma constituída)
- ✓ 150 dias: Evento de Recompra Compulsória Parcial (nos casos em que não houver Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma constituída)
- ✓ 150 dias: Início dos procedimentos junto ao cartório para constituição de mora, consolidação da propriedade e leilão, conforme procedimentos descritos no Contrato de *Servicing* e *Backup Servicing* (nos casos em que houver Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma constituída)

b) Para os fins do Contrato de *Servicing* e *Backup Servicing*, as Contratadas deverão contratar determinados escritórios de cobrança descritos no Contrato de *Servicing* e *Backup Servicing*; e

c) A partir da celebração de “Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária e Outras Avenças Jurídicas”, nos termos previstos no Contrato de Cessão, serão adotados pela Securitizadora, por meio de escritórios especializados, os procedimentos para leilão da respectiva Unidade Autônoma em garantia, nos termos da Lei 9.514.

Atribuições do Backup Servicer em relação aos Direitos Creditórios Imobiliários e sua Substituição

Caberá ao *Backup Servicer*, dentre outros serviços descritos no Contrato de *Servicing* e *Backup Servicing*, a conferência e validação mensal da base de informações, verificação das movimentações e das cobranças dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como a conciliação dos recebimentos dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Cedente e os devidos repasses à Conta do Patrimônio Separado. Adicionalmente, o *Backup Servicer* deverá desempenhar a função de administração e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários, substituindo o *Servicer* em referidas atividades, caso:

- (i) seja realizado pedido de recuperação judicial, independente de deferimento pelo juízo competente ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela MRV e/ou por suas controladas, diretas ou indiretas, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
- (ii) ocorra extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros e não elidido no prazo legal ou decretação de falência da MRV; ou
- (iii) em qualquer outra hipótese, caso seja aprovado em sede de Assembleia Especial de Investidores, representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, acerca da necessidade da substituição do *Servicer* pelo *Backup Servicer*.

Para os eventos descritos nos itens (i) a (ii) acima, a substituição somente **não** ocorrerá caso ocorra deliberação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira ou em segunda convocação, acerca da **não** necessidade da substituição. Caso a referida Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar acerca da **não** necessidade de substituição do *Servicer* pelo *Backup Servicer* **não** seja instalada, deverá ser declarada a substituição do *Servicer* pelo *Backup Servicer*. Caso seja aprovado em Assembleia Especial de Investidores a **não** necessidade de desempenho das funções de administração e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários pelo *Backup Servicer*, este **não** as exercerá e as atividades serão mantidas pelo *Servicer*.

Para o evento descrito no item (iii) acima, a substituição somente ocorrerá caso ocorra deliberação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, acerca da necessidade da substituição. Caso a referida Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar acerca da necessidade de substituição do *Servicer* pelo *Backup Servicer* **não** seja instalada, **não** deverá ser declarada a substituição do *Servicer* pelo *Backup Servicer*. Caso **não** seja aprovado em Assembleia Especial de Investidores a necessidade de desempenho das funções de administração e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários pelo *Backup Servicer*, este **não** as exercerá e as atividades serão mantidas pelo *Servicer*.

Adicionalmente, a Emissora será responsável pelo pagamento dos serviços prestados pela MRV e pelo *Backup Servicer*, nos termos do Contrato de *Servicing* e *Backup Servicing*, sendo que a MRV será paga com os recursos retidos do pagamento do Preço de Cessão, e o *Backup Servicer* será pago, única e exclusivamente, com os recursos do Fundo de Despesas, e em nenhuma hipótese com recursos próprios. Em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, a Emissora realizará referido pagamento ao *Backup Servicer*, com os recursos dos Direitos Creditórios Imobiliários ou com os recursos do Patrimônio Separado, e em nenhuma hipótese com recursos próprios, nos termos do Termo de Securitização.



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

As informações relacionadas à inadimplência dos últimos 3 (três) anos de créditos da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos no âmbito da Emissão, conforme previstas no quadro abaixo, consideram como inadimplentes os clientes que assim permaneceram por mais de 90 (noventa) dias e que, por essa razão, os respectivos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma foram objeto de distrato. A metodologia utilizada nas informações abaixo dispostas foi a divisão do saldo inadimplente dos respectivos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma quando de seus distratos, pelo saldo total a receber dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma no respectivo ano.

Nesse sentido, as informações podem ser assim sumarizadas:

Histórico de Inadimplimento e Distratos			
Ano (Venda)	Valor Total da Carteira de direitos creditórios da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários	Valor Total dos Distratos	% de Distratos em relação à totalidade de créditos da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários
2019	R\$ 145.314.115	R\$ 42.279.585	22,54%
2020	R\$ 226.641.120	R\$ 23.034.477	9,23%
2021	R\$ 378.646.880	R\$ 39.932.666	9,54%
2022	R\$ 329.244.023	R\$ 53.012.404	13,87%
Total	R\$ 1.079.846.138	R\$ 158.259.132	12,78%

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

Não aplicável, tendo em vista a apresentação das informações requeridas no item 10.6 supra.

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

Os CRI estão sujeitos a hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória Parcial, Resgate Antecipado Compulsório Total, Reembolso Compulsório e Recompra Compulsória Parcial, conforme previstas e descritas na Seção “2.6. I) amortização e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições” do presente Prospecto Definitivo. Em caso de qualquer forma de antecipação dos Direitos Creditórios Imobiliários em razão de referidas hipóteses, conforme previsto nos Documentos da Operação, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária, ou o resgate antecipado, cujo saldo devedor será calculado na forma estabelecida no Termo de Securitização, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares de CRI e à B3, no prazo previsto no Termo de Securitização. Nas hipóteses acima, o Investidor terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração dos CRI. Adicionalmente, a inadimplência das Cedentes 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.

Ainda, além das hipóteses acima referidas, os CRI estão sujeitos a resgate antecipado na hipótese de indisponibilidade do IPCA, conforme previsto e descrito na Seção “2.6 i) juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo” do presente Prospecto Definitivo. Tal qual as hipóteses descritas no parágrafo anterior, em caso de resgate antecipado em razão de indisponibilidade do IPCA, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos. Adicionalmente, a inadimplência das Cedentes 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.

Ainda, os Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, cujos Direitos Creditórios Imobiliários lastreiam a presente Emissão, estão sujeitos a pré-pagamentos e outros eventos que poderão divergir das premissas adotadas e resultar em fluxo de caixa distinto do Fluxo de Caixa Projetado Ajustado dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido abaixo).



A ocorrência de tais eventos 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, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Para os fins deste Prospecto, “Fluxo de Caixa dos Direitos Creditórios Imobiliários” significa o fluxo de caixa mensal base dos Direitos Creditórios Imobiliários, atualizado conforme taxa de juros prevista nos respectivos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma e desconsiderando-se a atualização por IPCA, encontra-se descrito na tabela abaixo como “Fluxo de Caixa Projetado”:

Fluxo de Caixa dos Direitos Creditórios Imobiliários			
Número de Ordem	Mês de Referência	Fluxo de Caixa Projetado	Fluxo de Caixa Projetado Ajustado
0	set/24	-	-
1	out/24	3.091.075,81	2.745.245,46
2	nov/24	3.160.021,37	2.831.881,18
3	dez/24	3.905.994,86	3.598.774,08
4	jan/25	3.382.759,51	3.097.259,44
5	fev/25	3.396.301,75	3.132.815,42
6	mar/25	3.306.002,66	3.423.751,92
7	abr/25	3.407.851,03	3.540.355,96
8	mai/25	3.451.265,97	3.603.070,79
9	jun/25	3.913.681,17	4.076.284,14
10	jul/25	3.598.914,79	3.776.695,10
11	ago/25	3.560.899,32	3.750.051,16
12	set/25	3.442.598,64	3.648.657,84
13	out/25	3.460.286,61	3.666.918,47
14	nov/25	3.360.579,81	3.567.056,71
15	dez/25	4.189.627,25	4.402.375,39
16	jan/26	3.608.510,14	3.857.890,68
17	fev/26	3.379.812,55	3.633.852,74
18	mar/26	3.227.599,05	3.496.364,08
19	abr/26	3.293.816,20	3.616.493,65
20	mai/26	3.255.476,76	3.618.550,37
21	jun/26	3.380.282,63	3.693.565,40
22	jul/26	3.160.777,08	3.486.085,17
23	ago/26	2.962.862,20	3.307.701,24
24	set/26	3.002.423,83	3.396.087,98
25	out/26	2.940.335,51	3.386.661,46
26	nov/26	2.829.098,95	3.273.078,52
27	dez/26	2.915.203,58	3.398.020,06
28	jan/27	2.591.198,45	3.113.443,20
29	fev/27	2.410.473,75	2.941.752,27
30	mar/27	2.294.544,85	2.860.349,43
31	abr/27	2.157.671,61	2.733.898,46
32	mai/27	1.966.984,53	2.811.595,03
33	jun/27	1.985.775,66	2.895.250,09
34	jul/27	1.948.956,20	2.961.125,10
35	ago/27	1.929.820,64	2.879.743,52
36	set/27	1.865.002,02	2.833.823,26
37	out/27	1.881.428,35	2.838.296,88
38	nov/27	1.909.259,77	2.823.937,50



39	dez/27	1.923.131,09	2.803.179,62
40	jan/28	1.930.223,21	2.797.179,44
41	fev/28	1.937.892,13	2.788.041,62
42	mar/28	1.955.445,17	2.781.227,67
43	abr/28	1.970.284,38	2.782.106,20
44	mai/28	1.988.746,39	2.773.745,43
45	jun/28	2.008.006,24	2.766.136,43
46	jul/28	2.026.823,06	2.766.788,15
47	ago/28	2.046.453,06	2.768.402,13
48	set/28	2.051.737,65	2.770.357,57
49	out/28	2.070.960,84	2.764.723,80
50	nov/28	2.091.047,33	2.767.320,79
51	dez/28	2.110.673,44	2.769.606,08
52	jan/29	2.130.814,01	2.769.929,48
53	fev/29	2.143.902,83	2.773.535,89
54	mar/29	2.162.676,71	2.775.463,09
55	abr/29	2.183.687,48	2.767.047,85
56	mai/29	2.204.181,65	2.766.139,94
57	jun/29	2.225.561,75	2.771.038,46
58	jul/29	2.243.665,63	2.775.586,80
59	ago/29	2.265.428,37	2.781.168,17
60	set/29	2.287.402,91	2.787.094,52
61	out/29	2.300.600,91	2.792.614,61
62	nov/29	2.317.682,61	2.799.228,07
63	dez/29	2.334.315,27	2.793.080,93
64	jan/30	2.356.978,25	2.800.341,42
65	fev/30	2.379.897,27	2.807.984,91
66	mar/30	2.400.759,98	2.813.704,72
67	abr/30	2.423.684,72	2.818.778,80
68	mai/30	2.446.455,49	2.826.654,74
69	jun/30	2.470.180,74	2.835.594,15
70	jul/30	2.493.358,01	2.844.111,16
71	ago/30	2.517.602,50	2.843.344,76
72	set/30	2.536.565,15	2.847.544,75
73	out/30	2.552.455,32	2.853.020,17
74	nov/30	2.577.254,47	2.843.803,12
75	dez/30	2.601.485,61	2.789.483,48
76	jan/31	2.626.764,60	2.800.479,47
77	fev/31	2.652.232,88	2.795.340,77
78	mar/31	2.672.357,17	2.785.592,52
79	abr/31	2.698.315,99	2.760.509,90
80	mai/31	2.723.735,48	2.631.739,05
81	jun/31	2.750.173,17	2.559.408,51
82	jul/31	2.775.987,87	2.569.988,07
83	ago/31	2.802.552,03	2.576.488,52
84	set/31	2.824.549,19	2.585.291,52
85	out/31	2.844.395,39	2.596.697,22



86	nov/31	2.872.200,14	2.604.079,89
87	dez/31	2.899.219,39	2.616.187,04
88	jan/32	2.916.102,03	2.625.537,94
89	fev/32	2.936.117,78	2.636.413,34
90	mar/32	2.933.240,55	2.643.049,81
91	abr/32	2.903.059,58	2.651.707,13
92	mai/32	2.930.436,21	2.662.469,96
93	jun/32	2.959.070,91	2.677.195,38
94	jul/32	2.967.971,64	2.680.533,15
95	ago/32	2.989.266,58	2.685.547,41
96	set/32	3.003.800,69	2.592.323,69
97	out/32	3.013.794,44	2.531.028,02
98	nov/32	3.016.995,36	2.508.522,56
99	dez/32	2.954.061,76	2.466.053,46
100	jan/33	2.879.193,10	2.430.530,65
101	fev/33	2.831.318,81	2.314.787,96
102	mar/33	2.856.313,81	2.097.466,68
103	abr/33	2.878.406,55	1.108.714,74
104	mai/33	2.905.597,26	63.354,49
105	jun/33	2.933.925,52	5.648,10
106	jul/33	2.961.642,36	5.681,99
107	ago/33	2.986.606,10	2.694,41
108	set/33	3.015.807,55	2.711,29
109	out/33	3.044.300,09	2.727,67
110	nov/33	3.073.982,39	2.745,24
111	dez/33	3.096.215,61	2.762,29
112	jan/34	3.126.491,60	2.780,55
113	fev/34	3.151.947,10	2.799,16
114	mar/34	3.179.090,80	2.815,44
115	abr/34	3.206.761,47	2.834,76
116	mai/34	3.237.061,52	2.853,51
117	jun/34	3.268.630,02	2.873,52
118	jul/34	3.285.104,14	2.892,97
119	ago/34	3.317.184,81	2.913,70
120	set/34	3.349.535,44	2.934,80
121	out/34	3.381.187,07	2.955,31
122	nov/34	3.414.250,89	2.977,15
123	dez/34	3.446.515,77	2.998,38
124	jan/35	3.475.835,78	3.020,97
125	fev/35	3.499.341,37	3.043,93
126	mar/35	3.520.995,93	3.064,25
127	abr/35	3.550.528,90	3.087,97
128	mai/35	3.813.619,78	232.610,44
129	jun/35	3.468.221,70	-
130	jul/35	3.426.166,97	-
131	ago/35	3.418.569,70	-
132	set/35	3.409.547,50	-



133	out/35	3.429.350,36	-
134	nov/35	3.408.987,58	-
135	dez/35	3.425.658,95	-
136	jan/36	3.449.425,98	-
137	fev/36	3.421.847,95	-
138	mar/36	3.334.815,84	-
139	abr/36	3.317.474,81	-
140	mai/36	3.248.328,56	-
141	jun/36	3.100.843,68	-
142	jul/36	2.954.495,56	-
143	ago/36	2.277.793,57	-
144	set/36	1.015.461,62	-
145	out/36	17.597,75	-
146	nov/36	-	-

O fluxo de caixa mensal base dos Direitos Creditórios Imobiliários, atualizado conforme taxa de juros prevista nos respectivos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma e desconsiderando-se atualização por IPCA, encontra-se descrito na tabela abaixo como “Fluxo de Caixa Projetado”. Para definição da “Tai” dos CRI Seniores prevista em cada Data de Pagamento dos CRI, foi utilizado do “Fluxo de Caixa Projetado Ajustado” que incorporou premissas (fornecidas pelas Cedentes com base em estudos de histórico de sua carteira) de pré-pagamento e distratos dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Os Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, cujos Direitos Creditórios Imobiliários lastreiam a presente Emissão, estão sujeitos a (i) distrato e outros eventos que podem resultar em Reembolso Compulsório ou Recompra Compulsória Parcial, conforme o caso, (ii) inadimplência, (iii) pré-pagamentos e (iv) outros eventos que poderão divergir das premissas adotadas e resultar em fluxo de caixa distinto do Fluxo de Caixa Projetado Ajustado dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários conforme Fluxo de Caixa Projetado Ajustado, a ocorrência de tais eventos poderá (i) alongar, (ii) antecipar ou (iii) afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Para mais informações acerca dos possíveis efeitos das situações de pré-pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários sobre a rentabilidade dos CRI, verificar os seguintes fatores de risco, constantes das páginas 17 a 41 deste Prospecto Definitivo: “Risco de término e/ou rescisão dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma”, “Risco de fluxo de caixa dos Direitos Creditórios Imobiliários”, “Risco de resgate antecipado total dos CRI em decorrência de exercício de Opção de Compra pela MRV”, “Risco de resgate antecipado dos CRI na hipótese de indisponibilidade do IPCA” e “A ocorrência de amortização extraordinária compulsória e resgate antecipado pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI”.

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

Reembolso Compulsório dos Direitos Creditórios Imobiliários

Vide Seção “2.6. 1) amortização e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições” deste Prospecto.

Amortização Extraordinária Compulsória Parcial dos CRI

Vide Seção “2.6. 1) amortização e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições” deste Prospecto.

Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo

A Emissora não poderá realizar a amortização extraordinária facultativa e/ou o resgate antecipado facultativo dos CRI.



Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI

Vide Seção “2.6. l) amortização e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições” deste Prospecto.

Os CRI objeto de resgate antecipado serão obrigatoriamente cancelados.

Repactuação Programada

Vide Seção “2.6. k) repactuação” 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:

Agente Fiduciário

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/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu contrato social, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17.

Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Investidores 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 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 à Emissora para que o Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam custodiados pela Instituição Custodiante, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;
- (x) intimar, conforme o caso, a Emissora e as Cedentes a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, conforme o caso;
- (xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de fazenda pública, cartórios de protesto, varas do trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza o domicílio ou a sede do estabelecimento principal das Cedentes e/ou da Emissora;
- (xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (xiii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, através de anúncio publicado, pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (xiv) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, inclusive mediante gestão junto ao Escriturador (conforme abaixo definido) e/ou à Emissora;
- (xvi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvii) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo obrigações relativas às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares do CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar da sua ciência;
- (xviii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não faça;
- (xix) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto no Termo de Securitização;
- (xx) promover, na forma prevista no Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (xxi) elaborar anualmente relatório e divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social da Emissora contendo, no mínimo, o conteúdo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17;



- (xxii) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Emissora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da data do resgate dos CRI, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário;
- (xxiii) verificar a regularidade da constituição das garantias reais, flutuantes e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas no termo de securitização de direitos creditórios ou no instrumento equivalente;
- (xxiv) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xxv) verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, por meio de cópia eletrônica da Escritura de Emissão de CCI;
- (xxvi) verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros, por meio do envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário, da tela do ativo CRI constando a vinculação da totalidade das CCI aos CRI;
- (xxvii) informar aos Titulares de CRI o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI atualizado, calculados na forma do Termo de Securitização, por meio da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores (<https://www.vortex.com.br/>);
- (xxviii) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xxix) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (xxx) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários, a Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, quando constituídas, e os direitos relativos à Conta do Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça;
- (xxxi) exercer, na ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado; e
- (xxxii) promover, na forma prevista no Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado.

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/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, será responsável pela manutenção, em perfeita ordem, custódia e guarda de uma via eletrônica de cada Escritura de Emissão de CCI, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

O Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora conforme previsto no Termo de Securitização, será **(a)** custodiado na Instituição Custodiante da CCI, que prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo III ao Termo de Securitização; e **(b)** registrado na B3, pela Emissora, conforme previsto no artigo 26, § 1º, da Lei 14.430.

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, 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, foi contratada pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3 ("Banco Liquidante"). O Banco Liquidante pode ser substituído (i) sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Investidores, exclusivamente pelo agente de liquidação Opea Sociedade de Crédito Direto S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Europa, CEP 01.455-000 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.519.944/0001-05, desde que referida substituição não importe em custos adicionais fixos ou recorrentes, de forma anual, ao Patrimônio Separado ou às Cedentes, por meio de aditivo ao Termo de Securitização, para que seja formalizada tal substituição; ou (ii) mediante aprovação em Assembleia Especial de Investidores, por meio de aditivo ao Termo de Securitização, para que seja formalizada tal substituição.

Escriturador

O **Itaú Corretora de Valores S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, ("Escriturador"), atuará como agente escriturador dos CRI, os quais serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3. O Escriturador pode ser substituído (i) sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, exclusivamente pela **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, desde que referida substituição não importe em custos adicionais fixos ou recorrentes, de forma anual, ao Patrimônio Separado ou às Cedentes, por meio de aditivo ao Termo de Securitização, para que seja formalizada tal substituição; ou (ii) mediante aprovação em Assembleia Especial, por meio de aditivo ao Termo de Securitização, para que seja formalizada tal substituição;

Auditor do Patrimônio Separado e o Contador do Patrimônio Separado

A **BLB AUDITORES INDEPENDENTES** com estabelecimento na Avenida Presidente Vargas, 2121, conjunto 603, Jardim América, na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, CEP 14.024-260, inscrita no CNPJ/MF sob o número 06.096.033/0001-63, ou quem vier a substituí-la (“Auditor Independente”) foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável.

Link Consultoria Contábil e Tributária Ltda., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, 1737, Belenzinho, CEP 03172-010 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.997.580/0001-21, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações (“Contador do Patrimônio Separado”) foi contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

Observados os procedimentos do artigo 33, § 7º da Resolução CVM 60, o Auditor do Patrimônio Separado e o Contador do Patrimônio Separado poderão ser substituídos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Investidores, nas seguintes hipóteses: (i) seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato que formalizou sua contratação; (ii) se tais prestadores requererem recuperação judicial ou extrajudicial, entrarem em estado de insolvência, tiverem sua falência ou liquidação requerida; (iii) haja edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de auditoria ou contabilidade, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades de tais prestadores; (iv) em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; (v) ao fim da vigência do contrato; ou (vi) caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado por tais prestadores.

Servicer e Backup Servicer

As atribuições do *Servicer* e do *Backup Servicer* encontram-se descritas na Seção “10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento” deste Prospecto.

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

As atribuições de controle e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários são do *Servicer*, conforme descrito na Seção “10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento” deste Prospecto.

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos de titularidade da Emissora. Além disso, a todo tempo até o resgate integral dos CRI, a Emissora deverá obedecer à Cascata de Pagamentos.

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:

As obrigações do Agente Fiduciário estão descritas na Seção “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” deste Prospecto.

Cabe à MRV, na qualidade *Servicer* dos Direitos Creditórios Imobiliários, realizar a renegociação dos Direitos Creditórios Imobiliários, desde que de acordo com os limites permitidos no âmbito do Contrato de *Servicing e Backup Servicing*.

Com relação aos Direitos Creditórios Imobiliários que possuam Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma registrada em favor da Emissora, caso seja necessária a sua excussão, a Emissora, ou o agente contratado para seguir com o processo de excussão, será responsável por realizar todos os procedimentos necessários, nos termos do Contrato de *Servicing e Backup Servicing*, nas formas e prazos previstos nos respectivos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma ou documentos que o substituam, como uma escritura pública definitiva de transferência da Unidade Autônoma, sendo que os custos para realização dos procedimentos necessários serão arcados pelos recursos disponíveis no Fundo de Despesas e, na sua insuficiência, na Conta do Patrimônio Separado.

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

O Agente Fiduciário verificará os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto



de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, bem como verificará os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

A Emissora realizará a verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva e do Valor Mínimo do Fundo de Despesas mensalmente, até 2 (dois) Dias Úteis antes de cada data de pagamento dos CRI (cada uma, uma “Data de Verificação”), conforme previsto na Seção “2.6.m) garantias – tipo, forma e descrição” deste Prospecto.

Além disso, caberá ao *Backup Servicer*, dentre os demais serviços previstos no Contrato de *Servicing e Backup Servicing*, a conferência e validação mensal da base de informações, verificação das movimentações e das cobranças dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como a conciliação dos recebimentos dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Cedente e os devidos repasses à Conta do Patrimônio Separado, conforme previsto na Seção “10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento” deste Prospecto.

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

As Cedentes serão responsáveis, como fiéis depositárias, pela guarda dos Documentos Comprobatórios, exceto a Escritura de Emissão de CCI, cuja custódia de 1 (uma) via digital será de responsabilidade e realizada pela Instituição Custodiante, na forma descrita nesta Seção “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”.

As Cedentes obrigam-se a guardar e conservar e a fazer com que sejam guardados e conservados os Documentos Comprobatórios dentro de condições apropriadas, adotando todas as medidas de segurança necessárias para tal, até o pagamento integral das Obrigações, sob pena de responder por perdas e danos. A Emissora poderá, a qualquer momento, solicitar informações e documentos às Cedentes relativos aos Documentos Comprobatórios, momento em que as Cedentes deverão atender qualquer solicitação nesse sentido em até 5 (cinco) Dias Úteis da referida solicitação.

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

A diferença entre o Valor Nominal dos Créditos Imobiliários, de R\$ 222.041.209,71 (duzentos e vinte e dois milhões, quarenta e um mil, duzentos e nove reais e setenta e um centavos), e o Preço da Cessão, de R\$ 249.000.000,00 (duzentos e quarenta e nove milhões de reais) se explica pela taxa de desconto aplicada sobre todos os Instrumentos de Venda e Compra.

Em todos os Instrumentos de Venda e Compra foi praticada uma taxa de desconto equivalente a 8,96% (oito inteiros e noventa e seis centésimos por cento) ao ano. A taxa de desconto foi praticada na carteira de forma a tornar possível que os valores futuros recebidos pelos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos, calculados com base no índice de preços e taxa de juros pactuados no momento de assinatura dos Instrumentos de Venda e Compra, sejam suficientes para arcar com os pagamentos dos CRI, conforme indicado no Termo de Securitização. A aplicação da taxa de desconto pode resultar em ágio ou deságio no momento da compra da carteira, através do pagamento do Preço da Cessão, a depender da taxa praticada nos Créditos Imobiliários cedidos.



11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

A MRV, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 02091-5 é a única Cedente que possui mais de 10% (dez por cento) dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos à Securitizadora, conforme quadro abaixo, sendo 55,93% (cinquenta e cinco inteiros e noventa e três centésimos por cento) referente ao percentual de Direitos Creditórios Imobiliários cedidos pela MRV em relação à totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos.

A MRV tem por objeto social (i) a administração de bens próprios e de terceiros; (ii) a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; (iv) a prestação de serviços de consultoria imobiliária; (v) intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial; e (vi) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista. Os Empreendimentos desenvolvidos pela MRV estão localizados nos seguintes estados brasileiros: Alagoas, Amazonas, Bahia, Ceará, Distrito Federal, Goiás, Maranhão, Mato Grosso do Sul, Minas Gerais, Paraná, Paraíba, Pernambuco, Piauí, Rio Grande do Norte, Rio Grande do Sul, São Paulo e Sergipe.

A tabela abaixo apresenta o percentual dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos com relação à cada Cedente:

Cedente (Razão Social)	CNPJ/MF	Percentual em relação à totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários
MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	08.343.492/0001-20	55,93%
MRV MDI BAHIA INCORPORAÇÕES LTDA	31.749.522/0001-14	9,41%
MRV XC INCORPORAÇÕES LTDA.	37.563.880/0001-14	5,95%
MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA.	36.115.717/0001-26	5,35%
MRV PRIME INCORPORAÇÕES MATO GROSSO DO SUL LTDA.	34.353.654/0001-10	4,27%
MRV ESPÍRITO SANTO INCORPORAÇÕES LTDA.	39.741.351/0001-99	3,57%
MRV & MRL PARANÁ INCORPORAÇÕES LTDA.	34.085.841/0001-60	1,92%
MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORAÇÕES LTDA.	34.692.778/0001-20	1,90%
MRV XCV INCORPORAÇÕES LTDA.	40.183.025/0001-92	1,34%
ASA VERDE INCORPORAÇÕES LTDA.	36.837.702/0001-71	1,12%
MRV FORTAL LTDA.	49.274.953/0002-18	1,02%
MRV PRIME INCORPORAÇÕES PALMAS TOPOS LTDA.	40.592.056/0001-05	0,90%
VALE DO SERENO INCORPORAÇÕES LTDA.	31.713.959/0001-06	0,89%
MRV PRIME PROJETO PALMAS D INCORPORAÇÕES LTDA.	28.812.710/0001-35	0,74%
MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA.	36.178.464/0001-30	0,66%
MRV MDI PRAIA DA BALEIA I INCORPORAÇÕES SPE LTDA.	27.645.990/0001-71	0,64%
CABRAL INVESTIMENTOS SPE LTDA.	12.088.919/0001-68	0,59%
PARQUE VILA DE ITAPUA INCORPORAÇÕES LTDA.	27.690.081/0001-55	0,48%
MRV PRIME PROJETO MT E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.	19.417.544/0001-81	0,47%
MRV PRIME INCORPORAÇÕES CENTRO OESTE LTDA.	38.537.711/0001-72	0,39%
MRV MDI CE I INCORPORAÇÕES SPE LTDA.	13.715.318/0001-09	0,37%
MRV MRL 20 DE JANEIRO INCORPORAÇÕES SPE LTDA.	31.548.789/0001-43	0,34%
MRV MRL SANTA CATARINA INCORPORAÇÕES LTDA.	34.060.438/0001-87	0,31%
MRV PRIME PROJETO MT D2 INCORPORAÇÕES SPE LTDA.	29.607.989/0001-88	0,28%
PARQUE LAGOA DOS DIAMANTES INCORPORAÇÕES SPE LTDA.	23.842.599/0001-06	0,25%
MRV CLUBE ESPANHOL LTDA.	40.910.210/0002-12	0,14%
MRV CARIACICA RIO MARINHO INCORPORAÇÕES LTDA.	32.885.985/0001-76	0,14%
MRV XCI INCORPORAÇÕES LTDA.	40.792.208/0001-05	0,11%
MRV PRIME PROJETO CAMPO GRANDE J INCORPORAÇÕES SPE LTDA.	16.821.325/0001-75	0,10%
MRV PRIME III INCORPORAÇÕES LTDA.	13.425.367/0001-07	0,10%
MRV PRIME XIV INCORPORAÇÕES LTDA.	13.473.637/0001-47	0,10%
MRV MDI LAGOA OLHOS D'ÁGUA INCORPORAÇÕES LTDA.	13.654.803/0001-01	0,09%
MRV RN MRV NOVAS NACOES CONSTRUÇÕES LTDA.	14.429.684/0001-56	0,08%
MRV TOP LIFE COZUMEL INCORPORAÇÕES SPE LTDA.	26.407.358/0001-27	0,07%



A tabela abaixo apresenta o percentual dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos com relação à cada Empreendimento:

Cedente	CNPJ/MF	Tipo Societário	Empreendimento	Percentual em relação à totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários
MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	08.343.492/0001-20	Sociedade Anônima	TORRES DOS FRANCESES	7,5%
			PARQUE DOS DUQUES	3,8%
			BEACH PLAZA RESIDENCE	3,1%
			RESIDENCIAL TOKYO	3,0%
			ILHA DE SAN ANDRÉS	2,5%
			PARQUE DOM PEDRO II	2,5%
			SENSIA LA VIE	2,4%
			MIRANTE DA PRAIA	2,4%
			JARDIM TROPICAL	1,9%
			SPAZIO REALEZA	1,6%
			TORRES DO SERIDÓ	1,6%
			VILA AMETISTA	1,5%
			RESIDENCIAL CASCAIS	1,4%
			RESIDENCIAL MIRANTE DAS DUNAS	1,2%
			MIRANTE CARDEAL	1,1%
			ALTIPLANO VILLAGE	1,0%
			TORRES DOS PORTUGUESES	1,0%
			VISTA DO PARQUE	0,9%
			RESIDENCIAL MATA DOS CARDEAIS	0,8%
			RESIDENCIAL JARDIM BONSAI	0,8%
			GRAND TOPÁZIO	0,7%
			RESERVA AREIA VERMELHA	0,7%
			SOLAR DAS AMOREIRAS	0,7%
			RESIDENCIAL OREGON	0,7%
			CHELSEA	0,6%
			SENSIA PAMPULHA	0,6%
			RESIDENCIAL LAKE PICASSO	0,6%
			RESIDENCIAL MIRANTE DO SOL	0,5%
			JOY GARDEN	0,5%
			RESIDENCIAL TOULON	0,5%
			CONDOMINIO JARDIM DOS CORAIS	0,5%
			ESPLENDORE	0,4%
			RESIDENCIAL LE MONDE	0,4%
			RESIDENCIAL MARTINI	0,3%
CASA DE VALOIS	0,3%			
GRAN PARIS	0,3%			
TORRE DO MAR	0,3%			
ECO PARK	0,3%			
SAINT CHARLES	0,3%			
VISTA DO ORIENTE	0,3%			
CANDEIAS TULIP	0,3%			
RESIDENCIAL MIRAGE	0,2%			
PARQUE GOLDEN GATE	0,2%			
RESIDENCIAL LAKE PORTINARI	0,2%			
RESIDENCIAL ILHA DE HAVANA	0,2%			
VISTA DAS OLIVEIRAS	0,2%			
VISTA DOS JASMINIS	0,2%			
PORTO DOS IMIGRANTES	0,2%			
ALAMEDA IMPERIAL	0,2%			
SENSIA AURORA	0,2%			



			RESIDENCIAL PORTO FAZENDA REAL	0,2%
			RESIDENCIAL LE CHALET	0,1%
			RESIDENCIAL PORTO MONTENEGRO	0,1%
			TORRES DO CAMPO	0,1%
			CASTELLO DI FRANCESCO	0,1%
			PORTO CAMBARÁ	0,1%
			RESIDENCIAL PORTO BELLO	0,1%
			PORTO SÃO MIGUEL	0,1%
			RESIDENCIAL LA VIENA	0,1%
			PARQUE TRILHAS DA SERRA	0,1%
			RESIDENCIAL RECANTO DAS ÁRVORES	0,1%
			RESIDENCIAL MIRANTE DAS ESTRELAS	0,1%
			TORRES DE TRINDADE	0,1%
			RESIDENCIAL DUNAS DO HORIZONTE	0,1%
			RESIDENCIAL LITUÂNIA	0,1%
			RESIDENCIAL CANTO DA MATA	0,1%
			VISTA DOS LÍRIOS	0,1%
			GRAN REGENCE	0,1%
			RESIDENCIAL LORETO	0,1%
			TERRAZZO FIRENZE	0,1%
PORTO DAS MISSÕES	0,1%			
RESIDENCIAL REAL PALACE	0,1%			
MRV MDI BAHIA INCORPORAÇÕES LTDA.	31.749.522/0001-14	Sociedade Limitada	PORTAL DE PIATÃ	5,7%
			MORADA DE PIATÃ	1,5%
			SENSIA PATAMARES	0,6%
			SENSIA URBAN	0,6%
			RESERVA DO MAR	0,6%
			RESIDENCIAL FONTE ROYAL	0,5%
MRV XC INCORPORAÇÕES LTDA.	37.563.880/0001-14	Sociedade Limitada	RESIDENCIAL CAMPO DI VIENA	1,2%
			RESIDENCIAL POENTE DAS ORQUÍDEAS	1,1%
			MORADA DOS SONHOS	0,5%
			RESIDENCIAL RITMOS DA BARRA	0,5%
			RESIDENCIAL POENTE DO CAMPO	0,5%
			TERRAZO VILLA AUGUSTA	0,4%
			TERRAZO IPIRANGA	0,4%
			TERRAZO DI DANTE	0,4%
			SAINT SIMON	0,3%
			RESIDENCIAL NASCENTE SEMPRE VIVA	0,3%
			RESIDENCIAL SAN MARINO	0,1%
			SAN MARTINELLI	0,1%
			RESIDENCIAL CAMPO DI FORTINI	0,1%
			RESIDENCIAL NASCENTE DAS DUNAS	0,1%
MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA.	36.115.717/0001-26	Sociedade Limitada	GRAN CAMPOLIM	1,5%
			RESIDENCIAL JARDINS	0,9%
			CONDOMÍNIO COSTA DOS VENTOS	0,6%
			CAPRI VILLAGE	0,6%
			RESIDENCIAL LUZ DO SOL	0,5%
			VILLAGIO GARDEN	0,4%



			SENSIA SWISS VIEW	0,3%
			SENSIA TAQUARAL	0,2%
			COSTA DOS ALPES	0,1%
			RESIDENCIAL ALAMEDA DAS ANDORINHAS	0,1%
			RESIDENCIAL LUZ DO CAMPO	0,1%
			RESIDENCIAL PIAZZA RAVENA	0,1%
MRV PRIME INCORPORAÇÕES MATO GROSSO DO SUL LTDA.	34.353.654/0001-10	Sociedade Limitada	RESIDENCIAL VALE DO OURO	1,5%
			CHAPADA FLAMBOYANT	1,3%
			CITTÁ SPLENDORE	0,7%
			GRAN PLAZA	0,3%
			CHAPADA DAS CEREJEIRAS	0,2%
			GIARDINI DI FIORI	0,1%
			CHAPADA DAS PALMEIRAS	0,1%
MRV ESPÍRITO SANTO INCORPORAÇÕES LTDA	39.741.351/0001-99	Sociedade Limitada	PARKSIDE RESIDENCE	3,6%
MRV & MRL PARANÁ INCORPORAÇÕES LTDA.	34.085.841/0001-60	Sociedade Limitada	CHÂTEAU DE VERMONT	1,4%
			RESIDENCIAL CAIRÓS	0,4%
			RESIDENCIAL CORES DE OUTONO	0,1%
MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORAÇÕES LTDA.	34.692.778/0001-20	Sociedade Limitada	TORRES DO AEROPORTO	0,4%
			SENSIA BARRA	0,3%
			RESIDENCIAL BÁLSAMO	0,3%
			RESIDENCIAL VALE DO SOL	0,2%
			RESIDENCIAL ENSEADA DO MAR	0,1%
			IMPÉRIO DO OURO	0,1%
			PRIMAVERA GARDEN	0,1%
			RESIDENCIAL MORADA DA COLINA	0,1%
			JARDIM DAS AMOREIRAS	0,1%
			RESIDENCIAL TULUM	0,1%
MRV XCV INCORPORAÇÕES LTDA.	40.183.025/0001-92	Sociedade Limitada	RESIDENCIAL CAMÉLIAS	1,1%
			SENSIA HORIZON	0,3%
ASA VERDE INCORPORAÇÕES LTDA.	36.837.702/0001-71	Sociedade Limitada	SENSIA WAY	0,6%
			SENSIA SERRA	0,3%
			RESIDENCIAL MILIONÁRIOS	0,3%
MRV FORTAL LTDA.	49.274.953/0002-18	Sociedade Limitada	RESERVA BRISA DO MAR	1,0%
MRV PRIME INCORPORAÇÕES PALMAS TOPOS LTDA.	40.592.056/0001-05	Sociedade Limitada	PALMEIRA BOREAL	0,6%
			RESERVA DA SERRA	0,3%
VALE DO SERENO INCORPORAÇÕES LTDA.	31.713.959/0001-06	Sociedade Limitada	RESIDENCIAL VEREDAS	0,9%
MRV PRIME PROJETO PALMAS D INCORPORAÇÕES LTDA.	28.812.710/0001-35	Sociedade Limitada	PALMEIRA AZUL	0,7%
MRV LXXXV INCORPORAÇÕES LTDA.	36.178.464/0001-30	Sociedade Limitada	RESIDENCIAL BELGRANO	0,4%
		Sociedade Limitada	RESERVA DAS MAGNÓLIAS	0,2%
MRV MDI PRAIA DA BALEIA I INCORPORAÇÕES SPE LTDA.	27.645.990/0001-71	Sociedade Limitada	RESIDENCIAL VIVA CORAIS	0,6%
CABRAL INVESTIMENTOS SPE LTDA.	12.088.919/0001-68	Sociedade Limitada	SENSIA SOLARIUM	0,6%
PARQUE VILA DE ITAPUA INCORPORAÇÕES LTDA.	27.690.081/0001-55	Sociedade Limitada	VILA DE MANGUINHOS	0,4%
		Sociedade Limitada	SPAZIO VILA DE ITAÚNAS	0,1%
MRV PRIME PROJETO MT E INCORPORAÇÕES SPE LTDA	19.417.544/0001-81	Sociedade Limitada	CHAPADA DOS BEM TE VIS	0,5%
MRV PRIME INCORPORAÇÕES CENTRO OESTE LTDA	38.537.711/0001-72	Sociedade Limitada	GRAN ESSENCE	0,3%
		Sociedade Limitada	ALAMEDA DO CERRADO	0,1%



MRV MDI CE I INCORPORAÇÕES SPE LTDA	13.715.318/0001-09	Sociedade Limitada	RESERVA VILA DO SOL	0,4%
MRV MRL 20 DE JANEIRO INCORPORAÇÕES SPE LTDA.	31.548.789/0001-43	Sociedade Limitada	PORTO DAS MARÉS	0,3%
MRV MRL SANTA CATARINA INCORPORAÇÕES LTDA.	34.060.438/0001-87	Sociedade Limitada	RESIDENCIAL FLORES DE GAIA	0,3%
MRV PRIME PROJETO MT D2 INCORPORAÇÕES SPE LTDA.	29.607.989/0001-88	Sociedade Limitada	CHAPADA CESARI	0,3%
PARQUE LAGOA DOS DIAMANTES INCORPORAÇÕES SPE LTDA.	23.842.599/0001-06	Sociedade Limitada	RESIDENCIAL LAGOA DOS DIAMANTES	0,2%
MRV CLUBE ESPANHOL LTDA.	40.910.210/0002-12	Sociedade Limitada	CAMINHO DAS BROMÉLIAS	0,1%
MRV CARIACICA RIO MARINHO INCORPORAÇÕES LTDA.	32.885.985/0001-76	Sociedade Limitada	PARQUE VISTA DOS MONTES	0,1%
MRV XCI INCORPORAÇÕES LTDA.	40.792.208/0001-05	Sociedade Limitada	RESIDENCIAL JARDIM DAS ARAUCÁRIAS	0,1%
MRV PRIME PROJETO CAMPO GRANDE J INCORPORAÇÕES SPE LTDA.	16.821.325/0001-75	Sociedade Limitada	RESIDENCIAL DE PISA	0,1%
MRV PRIME III INCORPORAÇÕES LTDA.	13.425.367/0001-07	Sociedade Limitada	CORES DO POENTE	0,1%
MRV PRIME XIV INCORPORAÇÕES LTDA.	13.473.637/0001-47	Sociedade Limitada	PARQUE SORRENTO	0,1%
MRV MDI LAGOA OLHOS D'ÁGUA INCORPORAÇÕES LTDA.	13.654.803/0001-01	Sociedade Limitada	RECANTO DA LAGOA	0,1%
MRV RN MRV NOVAS NAÇÕES CONSTRUÇÕES LTDA.	14.429.684/0001-56	Sociedade Limitada	NORTE PLAZA RESIDENCIAL	0,1%
MRV TOP LIFE COZUMEL INCORPORAÇÕES SPE LTDA.	26.407.358/0001-27	Sociedade Limitada	RESERVA COSTA DO SOL	0,1%

A MRV possui experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da presente Emissão, quais sejam, emissões de certificados de recebíveis imobiliários com lastro em direitos creditórios decorrentes do desenvolvimento e comercialização de determinados empreendimentos imobiliários, observados os critérios de elegibilidade previstos em cada uma dessas emissões.

Ainda, a MRV possui experiência em operações de securitização com lastro em ativos de natureza diversa, conforme abaixo:

Operação de Securitização	Recebíveis vinculado
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2010-188ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 63ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 21ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 75ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela PRIME
Certificado de Recebíveis Imobiliários da 85ª série da 4ª emissão da Gaia Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de um financiamento imobiliário concedido pelo Banco Modal, por meio de uma CCB.
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 79ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 86ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª e 93ª séries da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora AS	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 8ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada - MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 82ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada - URBA
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 91ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 10ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada - MRV
Certificado de Recebíveis Imobiliários da 84ª série da 1ª emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de um financiamento imobiliário concedido pelo Banco Votorantim, por meio de uma CCB emitida pela MRL
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 113ª série da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 13ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada - MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 114ª série da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada - URBA
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 7ª emissão da Vert Companhia Securitizadora	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 14ª Emissão de Debêntures, para colocação privada - MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 379ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 19ª Emissão de Debêntures, para colocação privada - MRV

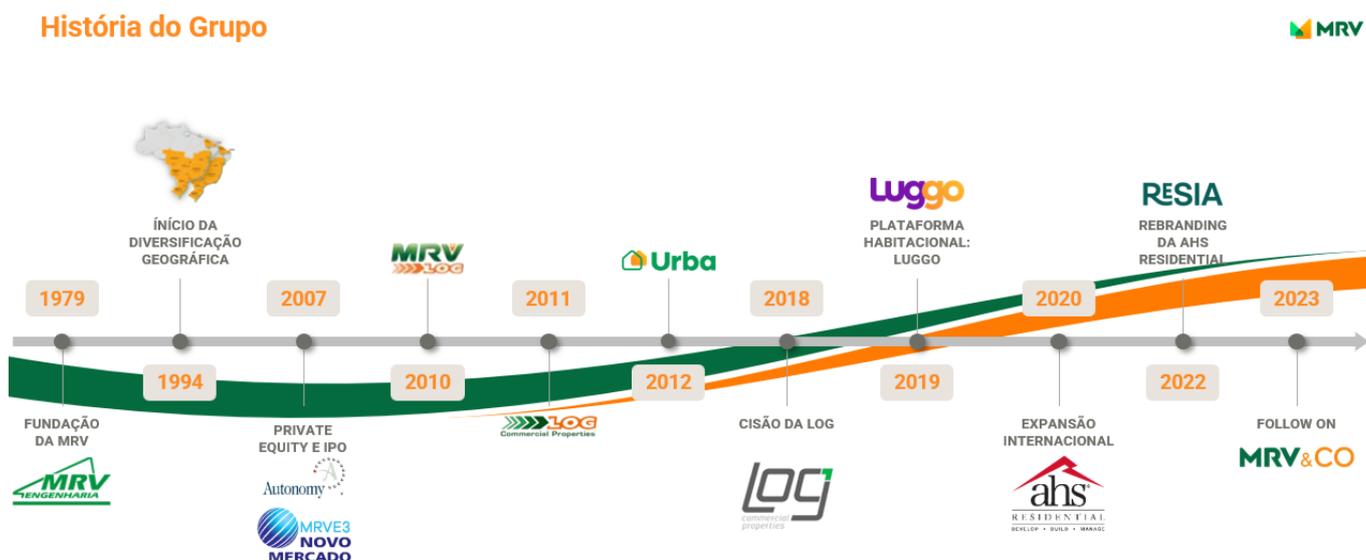


Operação de Securitização	Recebíveis vinculado
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 442ª série da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 21ª Emissão de Debêntures, para colocação privada – MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 391ª série da 1ª emissão da RB SEC Companhia de Securitização	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 7ª Emissão de Debêntures, para colocação privada – PRIME
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 390ª série da 1ª emissão da RB SEC Companhia de Securitização	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures, para colocação privada – MRL
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em duas séries, da True Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 22ª Emissão de Debêntures, para colocação privada – MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 226ª Emissão, em até 04 séries, da True Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 24ª Emissão de Debêntures, para colocação privada – MRV

Breve identificação da MRV:

Data de Constituição	31/05/2006.
Forma de Constituição	Constituída sob a forma de sociedade por ações.
País de Constituição	Brasil.
Prazo de Duração	Prazo de duração indeterminado.
Data de Registro na CVM	13/07/2007.
Sede	Av. Professor Mário Werneck, 621, 1º andar, Estoril, CEP: 30455-610, Belo Horizonte, Minas Gerais.

(i) Breve histórico:



Fonte: FRE - Formulário de Referência da MRV Engenharia e Participações S.A., divulgado em 30 de maio de 2024, disponível no Fundos.Net e no site da MRV Engenharia e Participações S.A.: <https://ri.mrv.com.br/publicacoes-cvm/formulario-de-referencia/>

A MRV e suas controladas (em conjunto, “Grupo MRV”) foi fundado em 1979 pelos sócios Rubens Menin Teixeira de Souza, Mário Lúcio Pinheiro Menin e Vega Engenharia Ltda., com a constituição da MRV, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, com o objetivo de construir e incorporar empreendimentos residenciais na capital mineira. Dois anos após sua constituição, a Vega Engenharia e Consultoria Ltda. se retirou da MRV Serviços de Engenharia S.A.

Em 13 de julho de 2007, a CVM concedeu à MRV registro de companhia aberta, sob o nº 02091-5. Em 20 de julho do mesmo ano, obteve o registro de sua oferta pública inicial, com a qual suas ações passaram a ser negociadas na BM&FBOVESPA, a partir de 23 de julho de 2007, no segmento denominado “Novo Mercado”.

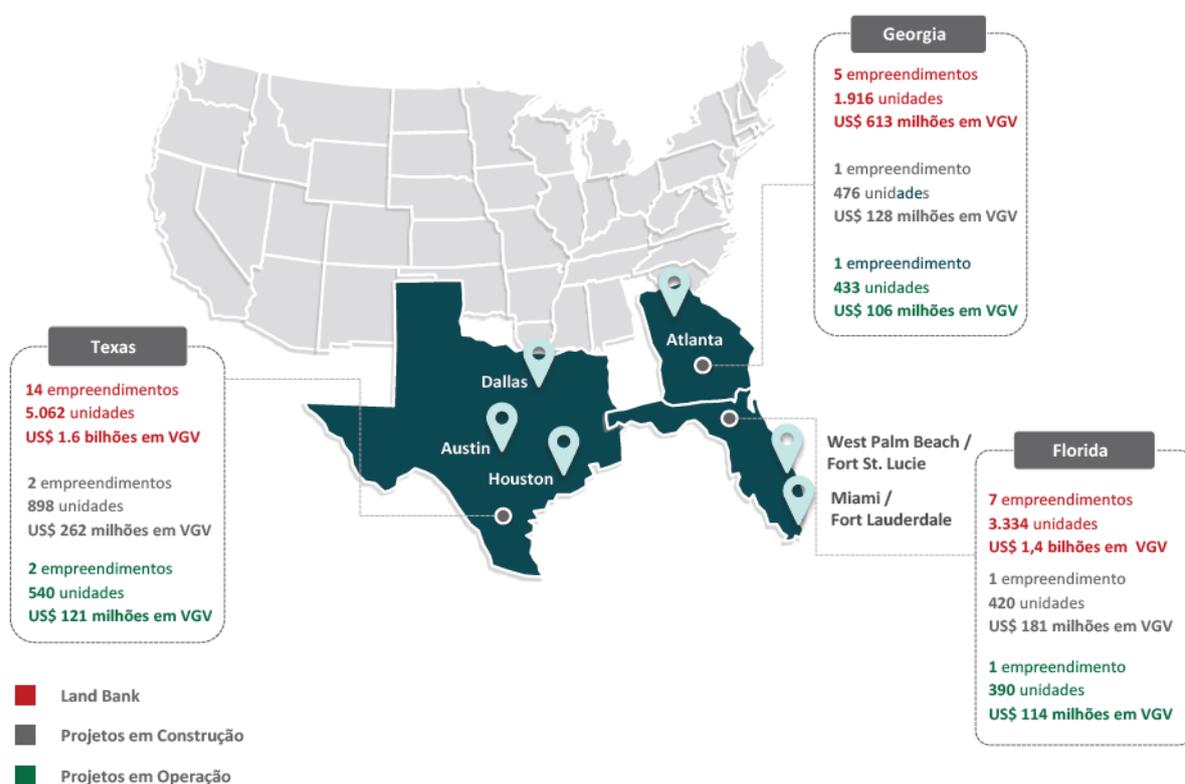
Em junho de 2009, foi realizada uma oferta pública subsequente de ações ordinárias da MRV (“Follow On”). O *Follow On* abrangeu 29.475.000 ações ordinárias, perfazendo o montante total de R\$ 722.137.500,00, e foi concluído em 8 de julho de 2009. Os recursos captados foram destinados para aquisição de terrenos, incorporação de novos empreendimentos, construção de empreendimentos lançados e manutenção do capital de giro.



O lançamento da Linha Class, direcionada à parcela do mercado imediatamente acima do programa “Minha Casa Minha Vida”, que utiliza o *funding* do SBPE, foi primeiro passo da estratégia de diversificação de produtos e *funding* e, com isso, foi possível que a MRV reduzisse sua dependência do programa e do *funding* do FGTS, bem como expandisse sua base de clientes.

Com uma plataforma multifunding, que inclui diferentes soluções de moradia, adequadas para cada necessidade e momento de vida de seus clientes, a MRV se tornou uma plataforma habitacional conhecida como MRV&Co, capaz de atender a famílias com renda entre 2 e 11 salários-mínimos, em 22 estados brasileiros, além do mercado norte americano, onde está presente em 6 macrorregiões nos Estados Unidos, com produtos destinados ao mercado do *workforce*, composto por famílias com renda mensal entre US\$ 3.300 e US\$ 6.600.

A MRV possui como estratégia o uso de banco de terrenos, bem como a sua experiência no processo de desenvolvimento, com iniciativas de planejamento e controle de custos, otimização da área construída, uma gama de produtos diversa, buscando atender a demanda de famílias de baixa renda. Nesses parâmetros, a MRV, em seus 44 (quarenta e quatro) anos, conta com histórico de entrega de empreendimentos dentro dos prazos contratados, buscando a qualidade de seus produtos.



Fonte: FRE - Formulário de Referência da MRV, divulgado em 6 de setembro de 2024, disponível no Fundos.Net e no site da MRV: <https://ri.mrv.com.br/publicacoes-cvm/formulario-de-referencia/>



Fonte: Apresentação Institucional da MRV, divulgada em 28 de agosto de 2024: <https://ri.mrv.com.br/informacoes-financeiras/apresentacoes-e-eventos/> e FRE - Formulário de Referência da MRV, divulgado em 6 de setembro de 2024, disponível no Fundos.Net e no site da MRV: <https://ri.mrv.com.br/publicacoes-cvm/formulario-de-referencia/>



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

A MRV concentra 55,93% (cinquenta e cinco inteiros e noventa e três centésimos por cento) dos Direitos Creditórios Imobiliários objeto da Cessão de Créditos cujas demonstrações financeiras auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, encontram-se no Anexo XI a este Prospecto.

Composição Acionária (jul./2024)



- **Fundador** e acionista **controlador** com visão de longo prazo.
- Empenho em crescimento e sustentabilidade estão alinhados aos interesses dos acionistas minoritários.

Conselheiros

Administração	Fiscal
Imposto por 8 Membros, sendo 4 Independentes	Composto por 3 Membros



Diretoria Executiva

Rafael Nazareth Menin Teixeira de Souza
Diretor Presidente

Eduardo Fischer Teixeira de Souza
Diretor Presidente e de Produção

Ricardo Paixão Pinto Rodrigues
Finanças e RI

Thiago Corrêa Ely
Comercial e Crédito

Júnia Maria de Sousa Lima Galvão
Administração e Desenvolvimento Humano

Raphael Rocha Lafetá
Financiamento à Construção, RI e Sustentabilidade

Rafael Pires e Albuquerque
Desenvolvimento Imobiliário

Ronaldo Pedreira Ayres da Motta Filho
Desenvolvimento Imobiliário

Rodrigo Martins Resende
Novos Negócios e Inovação



12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios;

Todos os Devedores são pessoas físicas ou jurídicas Adquirentes das Unidades Autônomas dos empreendimentos imobiliários residenciais comercializados pelas Cedentes, conforme Anexo VIII do Contrato de Cessão.

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

Não aplicável à estrutura da Oferta.

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

Não aplicável à estrutura da Oferta.

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; e

Não aplicável à estrutura da Oferta.

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

Não aplicável à estrutura da Oferta.



13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando:

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

a) vínculos societários existentes;

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem vínculos societários relevantes com a Emissora.

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.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, tendo transacionado um montante agregado de aproximadamente R\$91 milhões de reais.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para atuar na Oferta; e/ou (ii) 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.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora 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.

A Emissora e o Coordenador Líder declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Emissora.

Entre o Coordenador Líder e as Cedentes

a) vínculos societários existentes;

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem vínculos societários relevantes com as Cedentes.

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.

Operação de Derivativo (Swap) realizada pela MRV Engenharia e Participações S.A., no montante total de R\$ 22.661.500,48 com vencimento em 16 de setembro de 2030.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre as Cedentes e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para atuar na Oferta; e/ou (iii) 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

Entre o Coordenador Líder e o Servicer

a) vínculos societários existentes;

Vide descrições do item “Entre o Coordenador Líder e as Cedentes” acima.

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.

Vide descrições do item “Entre o Coordenador Líder e as Cedentes” acima.



Entre o Coordenador Líder e o *Backup Servicer*

a) vínculos societários existentes;

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder exerce gestão ativa da carteira do Endor Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Investimento no Exterior (“FIP Endor”). O FIP Endor celebrou com o *Backup Servicer*, a Direcional Engenharia S.A. e Japaratinga Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 9 de dezembro de 2021, “*Acordo de Investimento e Outra Avenças*”, com vigência de 20 (vinte) anos a contar da data de assinatura, sendo renovado automaticamente por igual prazo ao final deste período, exceto se uma das partes supracitadas manifestar, com 180 (cento e oitenta) dias de antecedência ao término da vigência, a sua intenção de não o renovar.

Além do relacionamento supracitado, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem vínculos societários relevantes com o *Backup Servicer*.

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.

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não possuem transações que tenham valor de referência igual ou maior que 5% (cinco por cento) do Valor Global dos CRI com o *Backup Servicer*.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Coordenador Líder, seu controlador e grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o *Backup Servicer*, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pelo *Backup Servicer* 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.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

a) vínculos societários existentes;

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem vínculos societários relevantes com o Agente Fiduciário.

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.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

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

O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente Fiduciário ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante

a) vínculos societários existentes;

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem vínculos societários relevantes com a Instituição Custodiante.

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.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com a Instituição Custodiante.



A Instituição Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto da Instituição Custodiante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Coordenador Líder e a Instituição Custodiante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Instituição Custodiante ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante

a) vínculos societários existentes;

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem vínculos societários relevantes com o Banco Liquidante.

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.

Na presente data, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu grupo econômico não possuem relacionamento relevante com o Banco Liquidante.

O Banco Liquidante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto do Banco Liquidante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de custódia nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Coordenador Líder e o Banco Liquidante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Banco Liquidante.

Entre o Coordenador Líder e o Escriturador

a) vínculos societários existentes;

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem vínculos societários relevantes com o Escriturador.

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.

Na presente data, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu grupo econômico não possuem relacionamento relevante com o Escriturador.

O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto do Escriturador, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Coordenador Líder e o Escriturador declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Escriturador.

Entre o Coordenador Líder e o Auditor Independente

a) vínculos societários existentes;

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem vínculos societários relevantes com o Auditor Independente.



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.

Na presente data, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu grupo econômico não possuem relacionamento relevante com o Auditor Independente.

O Auditor Independente presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto do Auditor Independente, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de auditoria nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Coordenador Líder e o Auditor Independente declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Auditor Independente.

Entre o Coordenador Líder e Contador do Patrimônio Separado

a) vínculos societários existentes;

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem vínculos societários relevantes com o Contador do Patrimônio Separado.

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.

Na presente data, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu grupo econômico não possuem relacionamento relevante com o Contador do Patrimônio Separado.

O Contador do Patrimônio Separado presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto do Contador do Patrimônio Separado, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de classificação de risco nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Coordenador Líder e o Contador do Patrimônio Separado declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Contador do Patrimônio Separado.

Entre o Inter e a Emissora

a) vínculos societários existentes;

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Inter e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem vínculos societários relevantes com a Emissora.

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.

Na data deste Prospecto, o Inter e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não possuem transações que tenham valor de referência igual ou maior que 5% (cinco por cento) do Valor Global dos CRI com a Emissora.

Na data deste Prospecto, além das informações acima e do relacionamento referente à Oferta, o Inter, seu controlador e grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora, o Inter e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora 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.

Entre o Inter e as Cedentes

a) vínculos societários existentes;

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Inter e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico possuem vínculos societários relevantes com as Cedentes, conforme informado abaixo.



O Banco Inter S.A., sociedade controladora do Inter, tem como controlador indireto o Sr. Rubens Menin Teixeira de Souza (“Rubens”), que controla o Banco Inter S.A. por meio da Inter&Co. O Sr. Rubens, por sua vez, é controlador da MRV, detendo aproximadamente 32,14% (trinta e dois inteiros e quatorze centésimos por cento) desta última. A MRV, por sua vez, é controladora das Sociedades.

Além disso, na data deste Prospecto, a MRV e o Banco Inter S.A. possuem o mesmo presidente do conselho de administração, o Sr. Rubens, e mais um membro do conselho de administração em comum, Maria Fernanda Nazareth Menin Teixeira de Souza Maia. Já a Inter&Co, controladora indireta do Inter e do Banco Inter S.A., também possuem o mesmo presidente do conselho de administração que a MRV, o Sr. Rubens, e três membros do conselho de administração em comum, Leonardo Guimarães Corrêa, Maria Fernanda Nazareth Menin Teixeira de Souza Maia e Antônio Kandir.

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.

Na data deste Prospecto, o Inter e/ou sociedades de seu conglomerado econômico possuem transações que têm valor de referência maior que 5% (cinco por cento) do Valor Total da Oferta com as Cedentes.

Nesse sentido, o Banco Inter S.A., controlador do Inter, possui com a MRV o valor de R\$ 114.520 mil em aberto, referente a aquisições de terrenos para os quais o fornecedor realizou antecipação de recebíveis junto ao Banco Inter S.A., tornando-se assim o credor destas operações. Estes saldos se encontram indexados substancialmente à taxa do DI e ao IPCA.

Além disso, o Banco Inter S.A. também possui com a MRV o valor de R\$ 6.922 mil em aberto, referente a cessão de créditos advindos da contratação de fornecedor de gás natural para instalações em empreendimentos da MRV.

Por fim, o Banco Inter S.A. também possui com a MRV o valor de R\$ 99.400 mil em aberto, referente a cessão dos direitos creditórios referente ao acordo de venda das quotas da Luggo Leeds Incorporações Ltda. para a Brookfield Asset Management.

Na data deste Prospecto, além das informações acima e do relacionamento referente à Oferta, o Inter, seu controlador e grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com as Cedentes. O Inter e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pelas Cedentes 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.

Entre o Inter e o *Servicer*

a) vínculos societários existentes;

Vide descrições do item “Entre o Inter e as Cedentes” acima.

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.

Vide descrições do item “Entre o Inter e as Cedentes” acima.

Entre o Inter e o *Backup Servicer*

a) vínculos societários existentes;

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Inter e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem vínculos societários relevantes com o *Backup Servicer*.

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.

Na data deste Prospecto, o Inter e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não possuem transações que tenham valor de referência igual ou maior que 5% (cinco por cento) do Valor Global dos CRI com o *Backup Servicer*.

Na data deste Prospecto, além das informações acima e do relacionamento referente à Oferta, o Inter, seu controlador e grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o *Backup Servicer*, o Inter e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pelo *Backup Servicer* 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.



Entre o Inter e o Agente Fiduciário

a) vínculos societários existentes;

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Inter e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem vínculos societários relevantes com o Agente Fiduciário.

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.

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Inter mantém com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Inter atua ou atuou.

O Inter e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

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

Entre o Inter e a Instituição Custodiante

a) vínculos societários existentes;

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Inter e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem vínculos societários relevantes com a Instituição Custodiante.

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.

Na presente data, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Inter e/ou as sociedades do seu grupo econômico não possuem relacionamento relevante com a Instituição Custodiante.

A Instituição Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Inter. O Inter utiliza-se tanto da Instituição Custodiante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de custódia nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Inter e a Instituição Custodiante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Inter como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Inter ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Instituição Custodiante.

Entre o Inter e o Banco Liquidante

a) vínculos societários existentes;

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Inter e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem vínculos societários relevantes com o Banco Liquidante.

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.

Na presente data, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Inter e/ou as sociedades do seu grupo econômico não possuem relacionamento relevante com o Banco Liquidante.

O Banco Liquidante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Inter. O Inter utiliza-se tanto do Banco Liquidante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de custódia nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Inter e o Banco Liquidante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Inter como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Inter ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Banco Liquidante.



Entre o Inter e o Escriturador

a) vínculos societários existentes;

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Inter e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem vínculos societários relevantes com o Escriturador.

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.

Na presente data, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Inter e/ou as sociedades do seu grupo econômico não possuem relacionamento relevante com o Escriturador.

O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Inter. O Inter utiliza-se tanto do Escriturador, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Inter e o Escriturador declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Inter como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Inter ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Escriturador.

Entre o Inter e o Auditor Independente

a) vínculos societários existentes;

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Inter e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem vínculos societários relevantes com o Auditor Independente.

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.

Na presente data, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Inter e/ou as sociedades do seu grupo econômico não possuem relacionamento relevante com o Auditor Independente.

O Auditor Independente presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Inter. O Inter utiliza-se tanto do Auditor Independente, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de auditoria nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Inter e o Auditor Independente declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Inter como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Inter ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Auditor Independente.

Entre o Inter e Contador do Patrimônio Separado

a) vínculos societários existentes;

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Inter e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem vínculos societários relevantes com o Contador do Patrimônio Separado.

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.

Na presente data, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Inter e/ou as sociedades do seu grupo econômico não possuem relacionamento relevante com o Contador do Patrimônio Separado.

O Contador do Patrimônio Separado presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Inter. O Inter utiliza-se tanto do Contador do Patrimônio Separado, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de classificação de risco nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Inter e o Contador do Patrimônio Separado declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Inter como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Inter ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Contador do Patrimônio Separado.



14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

O Contrato de Distribuição disciplina a forma de colocação dos CRI, bem como a relação entre os Coordenadores, as Cedentes e a Emissora.

Nos termos do Contrato de Distribuição, os CRI serão distribuídos publicamente sob o regime misto de garantia firme e de melhores esforços. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta. Na hipótese de não terem sido distribuídos integralmente os CRI, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados devem ser integralmente restituídos aos Investidores.

Os Investidores poderão ter acesso a cópia do Contrato de Distribuição na sede da Emissora e dos Coordenadores, nos endereços informados na seção “16.1. Identificação das Pessoas Envolvidas” deste Prospecto.

Condições Suspensivas e Condições Resolutivas da Oferta

Condições Precedentes ao Pedido de Registro e Divulgação do Aviso ao Mercado – Condições Suspensivas: O protocolo do requerimento de registro de Oferta na CVM e a divulgação do Aviso ao Mercado, com a devida divulgação do Prospecto Preliminar nos Meios de Comunicação, estão cumulativamente condicionados ao atendimento, a exclusivo critério dos Coordenadores, de forma justificada, das seguintes condições precedentes (quando em conjunto, “Condições Precedentes ao Pedido de Registro e Divulgação do Aviso ao Mercado” ou “Condições Suspensivas”):

- (i) obtenção, pelos Coordenadores, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços de estruturação da Emissão, de distribuição pública dos CRI e de prestação da Garantia Firme;
- (ii) contratação de assessoria legal de escritórios de advocacia de renomada reputação e reconhecida competência em operações no mercado de capitais brasileiro, escolhidos mediante acordo entre a MRV e os Coordenadores, contratados às expensas da MRV (“Assessores Legais”), e dos demais prestadores de serviços para fins da Oferta, dentre eles, o Escriturador, o Agente Fiduciário, o banco mandatário, entre outros, conforme aplicável (“Prestadores de Serviços”), bem como manutenção das contratações destes pela Emissora, às expensas exclusivas do Patrimônio Separado, utilizando recursos da retenção do valor de integralização dos CRI ou do Fundo de Despesas, exceto pelos Assessores Legais que serão remunerados diretamente pela MRV;
- (iii) acordo entre as respectivas partes quanto à estrutura da Oferta e ao conteúdo dos Documentos da Operação, em forma e substância satisfatória às respectivas partes e aos Assessores Legais e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) negociação, formalização e registros nos órgãos aplicáveis, como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos ou cartórios de registro de imóveis, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Contrato de Cessão, o Contrato de Distribuição, as Aprovações Societárias, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta ora definidas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas respectivas partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (v) recebimento, pela Securitizadora e pelos Coordenadores, de cópia eletrônica dos Documentos da Operação, devidamente assinados, exceto pelos boletins de subscrição, se houver, ou os Documentos de Aceitação da Oferta dos CRI, conforme aplicável;
- (vi) disponibilização, pelas Cedentes, à Securitizadora, ao *Servicer* e ao *Backup Servicer*, por meio eletrônico, de vias digitalizadas e devidamente formalizadas de todos os Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma;
- (vii) realização de *Bringdown Due Diligence Call* ou envio do questionário de *Bringdown Due Diligence* devidamente assinado previamente ao início de apresentações para potenciais investidores;
- (viii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas aos Coordenadores que, de forma razoável e justificada, deverá decidir sobre a realização da Oferta;
- (ix) obtenção pelas Cedentes, pela Emissora, suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Emissão, da Oferta e dos Documentos da



Operação perante: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; (c) órgão deliberativo das Cedentes competente, se aplicável;

(x) registro do Termo de Securitização na B3, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 26 da Lei 14.430, e custódia do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de CCI junto à Instituição Custodiante, com a respectiva instituição do regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários;

(xi) depósito das CCI na B3 em nome da Emissora, com a efetiva formalização da transferência das CCI já registradas à Emissora junto à B3;

(xii) não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária, e cumprimento das obrigações das Cedentes descritas no Contrato de Distribuição;

(xiii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Emissora, de quaisquer das Cedentes e/ou de seu controlador indireto, que possam afetar a Emissão dos CRI, exceto se justificado pelas Cedentes e/ou seu controlador indireto e previamente aprovado pelos Coordenadores;

(xiv) manutenção do setor de atuação das Cedentes e/ou de seu controlador indireto, e/ou da Emissora, e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;

(xv) não ocorrência de qualquer alteração ou transferência do controle direto ou indireto da Emissora e/ou de quaisquer das Cedentes, sem a prévia e expressa anuência dos Coordenadores, exceto por alterações de controle direto, desde que o controle indireto permaneça inalterado;

(xvi) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que proporcionam à Emissora e às Cedentes condição fundamental de funcionamento;

(xvii) não ocorrência de: (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emissora, de quaisquer das Cedentes e/ou de seu respectivo controlador, direto ou indireto; (b) pedido de autofalência da Emissora, de quaisquer das Cedentes e/ou de seu respectivo controlador, direto ou indireto; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, de quaisquer das Cedentes e/ou de seu respectivo controlador, direto ou indireto, e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura pela Emissora, por quaisquer das Cedentes e/ou de seu respectivo controlador, direto ou indireto, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Emissora, por quaisquer das Cedentes e/ou de seu respectivo controlador, direto ou indireto, em juízo, com requerimento de recuperação judicial;

(xviii) cumprimento pelas Cedentes e pela Emissora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de Período de Silêncio relativas a não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;

(xix) cumprimento, pelas Cedentes, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicáveis;

(xx) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos por quaisquer das Cedentes e/ou de seu controlador, direto ou indireto;

(xxi) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida por quaisquer das Cedentes, e/ou de seu controlador, direto ou indireto, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas;

(xxii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas aos CRI, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre os CRI aos potenciais Investidores;

(xxiii) que os Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o lastro estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e sejam considerados elegíveis para lastro da Emissão dos CRI, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização de tais direitos creditórios;



(xxiv) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelas Cedentes, junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade de seu(s) grupo(s) econômico(s), advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;

(xxv) cumprimento pelas Cedentes e pela Emissora da Legislação Socioambiental, excetuadas, em todos os casos, as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;

(xxvi) autorização, das demais respectivas partes, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca das Cedentes nos termos dos artigos 11 e 54 da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;

(xxvii) acordo entre as Partes quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI;

(xxviii) não ocorrência de qualquer hipótese de reembolso compulsório total prevista no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação;

(xxix) instituição, pela Emissora, de regime fiduciário pleno com a constituição do patrimônio separado, que deverá destacar-se do patrimônio comum da Emissora, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais; e

(xxx) não verificação de violação, pela Emissora ou pelas Cedentes, das normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, da *Currency and Foreign Transactions Reporting Act of 1970*, conforme alterada, *Bank Secrecy Act*, conforme alterada pela *USA Patriot Act of 2001*, e o *Money Laundering Control Act of 1986*, incluindo as leis relativas à prevenção e detecção de lavagem de dinheiro, nos termos da *18 USC Section 1956 and 1957*, da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e a regulamentação editada pelo Conselho Monetário Nacional e pelo BACEN ou *US Department of the Treasury's Office of Foreign Assets Control (OFAC)*, o *U.S. Department of State* ou outras autoridades de sanções relevantes dos Estados Unidos, bem como pelas autoridades brasileiras, incluindo, sem limitação, o Ministério das Finanças, o Banco Central, o Conselho de Controle de Atividade Financeira (COAF) e o Departamento de Recuperação de Ativos e Cooperação Jurídica Internacional (DRCI), excetuadas, em todo caso, as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenham sido feitos acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante.

Nos termos do artigo 125 do Código Civil, as Condições Precedentes ao Pedido de Registro e Divulgação do Aviso ao Mercado são consideradas condições suspensivas e deverão ser verificadas anteriormente à divulgação do Aviso ao Mercado, sob pena de resilição do presente Contrato, não importando no cancelamento da Oferta pela CVM, haja vista a Oferta não estar a mercado.

A Remuneração de Descontinuidade não será devida caso o não atendimento das Condições Precedentes ao Pedido de Registro e Divulgação do Aviso ao Mercado ocorra por motivo não atribuível às Cedentes.

A renúncia pelos Coordenadores, ou a concessão de prazo adicional que os Coordenadores entendam adequada, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes ao Pedido de Registro e Divulgação do Aviso ao Mercado não poderá: (i) ser interpretada como uma renúncia dos Coordenadores quanto ao cumprimento, pelas Cedentes, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Coordenadores, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes ao Pedido de Registro e Divulgação do Aviso ao Mercado previstas neste item até o Prazo de Colocação, os Coordenadores poderão decidir por não registrar a Oferta na CVM. Caso os Coordenadores decidam por não registrar a Oferta, de forma justificada, esta não será iniciada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes do Contrato de Distribuição, exceto pela obrigação das Cedentes, em caráter solidário, de reembolsar os Coordenadores por todas as despesas comprovadamente incorridas com relação à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, e o pagamento da Remuneração de Descontinuidade, a qual não será devida caso o não atendimento das Condições Suspensivas ocorra por motivo não atribuível às Cedentes.

Condições Resolutivas da Oferta: A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, a divulgação do Anúncio de Início, a efetiva colocação dos CRI e respectiva liquidação da Oferta estão cumulativamente condicionadas à não verificação das seguintes condições resolutivas, que, caso verificadas até o Prazo de Colocação, poderão, nos termos previstos abaixo e observado o Contrato de Distribuição, justificar a modificação ou a revogação da Oferta perante a CVM (quando em conjunto, “**Condições Resolutivas**”):



- (i) não obtenção do registro do Contrato de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade da sede da MRV, qual seja, Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais;
- (ii) não obtenção do registro na JUCEMG e na JUCESP, respectivamente, da Aprovação Societária da MRV e da Aprovação Societária da Securitizadora;
- (iii) não publicação da Aprovação Societária da MRV;
- (iv) não disponibilização, pelas Cedentes, à Securitizadora, ao Servicer e ao Backup Servicer, por meio eletrônico, de vias digitalizadas e devidamente formalizadas de todos os Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma;
- (v) não comprovação do envio, pelas Cedentes aos Devedores, da Notificação da Cessão aos Devedores (conforme definido no Contrato de Cessão) aos Devedores, via correio eletrônico (e-mail) ou via correio, na forma prevista no Contrato de Cessão;
- (vi) não obtenção do registro da Oferta, concedido pela CVM, observadas as características definidas no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização;
- (vii) não obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (viii) não realização de *Bringdown Due Diligence Call* ou não envio do questionário de *Bringdown Due Diligence* devidamente assinado anteriormente à divulgação do Anúncio de Início;
- (ix) não realização de *Bringdown Due Diligence Call* ou não envio do questionário de *Bringdown Due Diligence* devidamente assinado anteriormente à liquidação financeira da Oferta;
- (x) não recebimento, pelos Coordenadores, em termos satisfatórios a estes, em até 2 (dois) Dias Úteis da data prevista da liquidação financeira dos CRI, da redação preliminar do parecer legal (*legal opinion*) que deverá ser emitida pelos Assessores Legais;
- (xi) não recebimento, pelos Coordenadores, em termos satisfatórios a estes, em até 1 (um) Dia Útil da data prevista da liquidação financeira dos CRI, do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Legais em versão assinada;
- (xii) não recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) dos assessores legais contratados exclusivamente pela Securitizadora, em versão assinada;
- (xiii) não recebimento de declarações assinadas pela Emissora e pelas Cedentes que atestem a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações prestadas pelas Cedentes e pela Emissora aos Coordenadores, conforme o caso, (a) no âmbito do processo de auditoria legal das Cedentes e da Emissora, conduzido pelos Coordenadores e pelo assessor legal dos Coordenadores (“*Due Diligence*”); e (b) constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que as Cedentes e a Emissora serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência, completude e tempestividade das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização prevista no Contrato de Distribuição;
- (xiv) ocorrência de um evento de Resilição Involuntária (conforme definido no Contrato de Distribuição), e cumprimento das Obrigações das Cedentes – Contrato de Distribuição;
- (xv) ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Emissora, de quaisquer das Cedentes e/ou de seu controlador indireto, que possam afetar a Emissão dos CRI, exceto se justificado pelas Cedentes e/ou seu controlador indireto e previamente aprovado pelos Coordenadores;
- (xvi) não manutenção do setor de atuação das Cedentes e/ou de seu controlador indireto, e/ou da Emissora, e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xvii) ocorrência de qualquer alteração ou transferência do controle direto ou indireto da Emissora e/ou de quaisquer das Cedentes, sem a prévia e expressa anuência dos Coordenadores, exceto por alterações de controle direto, desde que o controle indireto permaneça inalterado;
- (xviii) não manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que proporcionam à Emissora e às Cedentes condição fundamental de funcionamento;
- (xix) ocorrência de: (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emissora, de quaisquer das Cedentes e/ou de seu respectivo controlador, direto ou indireto; (b) pedido de autofalência da Emissora, de quaisquer das Cedentes e/ou de seu



respectivo controlador, direto ou indireto; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, de quaisquer das Cedentes e/ou de seu respectivo controlador, direto ou indireto, e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura pela Emissora, por quaisquer das Cedentes e/ou de seu respectivo controlador, direto ou indireto, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Emissora, por quaisquer das Cedentes e/ou de seu respectivo controlador, direto ou indireto, em juízo, com requerimento de recuperação judicial;

(xx) não cumprimento pelas Cedentes e pela Emissora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de Período de Silêncio (conforme abaixo definido) relativas a não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;

(xxi) não obtenção do registro do Termo de Securitização na B3, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 26 da Lei 14.430, e custódia do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de CCI junto à Instituição Custodiante, com a respectiva instituição do regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários;

(xxii) não realização do depósito das CCI na B3 em nome da Emissora, com a efetiva formalização da transferência das CCI já registradas à Emissora junto à B3;

(xxiii) não apresentação, pela Emissora e pelo Coordenador Líder, do pedido de registro da Oferta perante a CVM e consequente não obtenção de registro definitivo da Oferta para distribuição pública dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60;

(xxiv) existência de violação de qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção pela Emissora ou quaisquer das Cedentes;

(xxv) ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos por quaisquer das Cedentes e/ou de seu controlador, direto ou indireto;

(xxvi) ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida por quaisquer das Cedentes, e/ou de seu controlador, direto ou indireto, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas;

(xxvii) terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas aos CRI, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre os CRI aos potenciais Investidores;

(xxviii) verificação de inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelas Cedentes, junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade de seu(s) grupo(s) econômico(s), advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos;

(xxix) não cumprimento pelas Cedentes e pela Emissora da Legislação Socioambiental, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante; e

(xxx) ocorrência de qualquer hipótese de reembolso compulsório total, conforme previsto no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação.

Nos termos do artigo 128 do Código Civil, as Condições Resolutivas da Oferta são consideradas condições resolutivas e, caso verificadas no período compreendido entre a divulgação ao Aviso ao Mercado e o Prazo de Colocação, e, não tendo sido objeto de modificação da Oferta de comum acordo entre Coordenadores, Emissora e Cedentes, ocasionará, a critério exclusivo dos Coordenadores, a rescisão do Contrato de Distribuição e cancelamento da Oferta, nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

A Remuneração de Descontinuidade, conforme definida abaixo, não será devida caso as Condições Resolutivas sejam verificadas por motivo não atribuível às Cedentes.

Observado o Prazo de Colocação, a renúncia pelos Coordenadores, a seu exclusivo critério, em relação à verificação de qualquer das Condições Resolutivas não poderá: (i) ser interpretada como uma renúncia dos Coordenadores quanto ao cumprimento, pelas Cedentes, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Coordenadores, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Na hipótese da verificação de quaisquer das Condições Resolutivas previstas acima, no período compreendido entre a divulgação do Aviso ao Mercado e o Prazo de Colocação, os Coordenadores, de comum acordo com as Cedentes e a Emissora, poderão



decidir pela modificação da Oferta ou, a exclusivo critério dos Coordenadores, não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, estes deverão revogar a Oferta e tomar as providências necessárias para o cancelamento da Oferta perante a CVM, com fundamento no artigo 58, caput c/c artigo 67, caput e inciso III, da Resolução CVM 160.

Após a revogação e cancelamento da Oferta perante a CVM, nos termos acima, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação das Cedentes, em caráter solidário, de reembolsar os Coordenadores por todas as despesas comprovadamente incorridas com relação à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, e o pagamento da Remuneração de Descontinuidade, a qual não será devida caso a verificação das Condições Resolutivas ocorra por motivo não atribuível às Cedentes.

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 dos Coordenadores, as Partes acordaram que a verificação das Condições Resolutivas 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 verificada uma ou mais Condições Resolutivas até a obtenção do registro definitivo da Oferta ou até a data de liquidação financeira da Oferta, conforme aplicável, os Coordenadores avaliarão, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Resolutiva.

A implementação de qualquer uma das Condições Resolutivas, que não tenham sido objeto de waiver (perdão) por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a inexigibilidade das obrigações dos Coordenadores, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme, pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente 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 o registro definitivo 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 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores perdoarem, nos termos previstos acima, a observação de determinada Condição Resolutiva ou conceder prazo adicional para a sua correção, a Emissora, desde já, se obriga a observar as obrigações previstas acima e a não implementar as Condições Resolutivas que sejam imputáveis a ela ou a seu grupo econômico, conforme o caso, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Regime de Colocação

Sujeito à legislação em vigor aplicável e aos termos e condições constantes no Contrato de Distribuição, notadamente, mas sem limitação, no que se refere às Condições Suspensivas previstas no Contrato de Distribuição, os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI sob o regime de melhores esforços de colocação.

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:

Comissões e Despesas (com gross up)	Valor Total (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Valor Total da Oferta
Custo Total	25.902.014,85	R\$ 0,104024	10,402416%
Comissões do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Especiais	6.572.938,57	R\$ 0,026397	2,639734%
Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição (2b) (flat)	R\$ 4.505.976,76	R\$ 0,018096	1,809629%
Comissão de Coordenação e Estruturação (2a) (flat)	R\$ 2.066.961,82	R\$ 0,008301	0,830105%
Registros CRI	R\$ 157.477,39	R\$ 0,000632	0,063244%
B3 - Registro de Valores Mobiliários (flat)	R\$ 60.270,00	R\$ 0,000242	0,024205%
B3 - Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (flat)	R\$ 2.490,00	R\$ 0,000010	0,001000%
B3 - Taxa de Liquidação Financeira (flat)	R\$ 224,96	R\$ 0,000001	0,000090%



B3 - Custódia do Lastro (mensal)	R\$ 1.898,43	R\$ 0,000008	0,000762%
ANBIMA - Taxa de Registro - Base de Dados (flat)	R\$ 2.979,00	R\$ 0,000012	0,001196%
ANBIMA - Taxa de Registro - Oferta Pública (flat)	R\$ 14.915,00	R\$ 0,000060	0,005990%
CVM - Taxa de fiscalização 1ºS (flat)	R\$ 61.067,25	R\$ 0,000245	0,024525%
CVM - Taxa de fiscalização 2ºS (flat)	R\$ 13.632,75	R\$ 0,000055	0,005475%
Prestadores de Serviço do CRI	R\$ 564.098,88	R\$ 0,002265	0,226546%
Estruturação e Emissão (Securitizadora) (flat)	R\$ 22.509,85	R\$ 0,000090	0,009040%
Taxa de Administração (Securitizadora) (mensal)	R\$ 4.051,77	R\$ 0,000016	0,001627%
Pesquisa Reputacional das Partes (Securitizadora) (flat)	R\$ 249,00	R\$ 0,000001	0,000100%
Agente Fiduciário dos CRI (Implantação) (flat)	R\$ 26.293,77	R\$ 0,000106	0,010560%
Agente Fiduciário dos CRI (Manutenção) (anual)	R\$ 24.349,75	R\$ 0,000098	0,009779%
Custodiante (Manutenção) (anual)	R\$ 11.068,07	R\$ 0,000044	0,004445%
Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI (flat)	R\$ 765,33	R\$ 0,000003	0,000307%
Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI (mensal)	R\$ 765,33	R\$ 0,000003	0,000307%
Auditoria do Patrimônio Separado (flat)	R\$ 2.025,89	R\$ 0,000008	0,000814%
Auditoria do Patrimônio Separado (anual)	R\$ 2.025,89	R\$ 0,000008	0,000814%
Registro do Lastro (flat)	R\$ 30.237,84	R\$ 0,000121	0,012144%
Custódia do Lastro (flat)	R\$ 11.951,72	R\$ 0,000048	0,004800%
Contabilidade do Patrimônio Separado (flat)	R\$ 281,37	R\$ 0,000001	0,000113%
Contabilidade do Patrimônio Separado (anual)	R\$ 281,37	R\$ 0,000001	0,000113%
Servicer MRV (gestão e cobrança) (flat)	R\$ 370.000,00	R\$ 0,001486	0,148594%
Backup Servicer (Diligência Jurídica e Financeira) (flat)	R\$ 30.990,94	R\$ 0,000124	0,012446%
Backup Servicer (Monitoramento) (mensal)	R\$ 2.250,98	R\$ 0,000009	0,000904%
Legal Opinion da Securitizadora (flat)	R\$ 12.000,00	R\$ 0,000048	0,004819%
Gráfica	R\$ 12.000,00	R\$ 0,000048	0,004819%
Retenção de Fundos	R\$ 18.607.500,00	R\$ 0,074729	7,472892%
Fundo de Despesas (flat)	R\$ 1.800.000,00	R\$ 0,007229	0,722892%
Fundo de Reserva (flat)	R\$ 16.807.500,00	R\$ 0,067500	6,750000%
Valor Líquido para as Cedentes	R\$ 223.097.985,15	R\$ 0,895976	89,5975844%

¹⁾ A tabela acima reflete os custos relativos à Oferta, ainda que alguns custos tenham sido pagos por fora da estrutura da operação.

²⁾ Os valores foram arredondados e estimados, calculados com base em dados de 27 de setembro de 2024, considerando a distribuição de **R\$ 249.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais)**. Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima, uma vez que algumas despesas são vinculadas ao Preço de Integralização, o qual é calculado com base no Valor Nominal Unitário dos CRI.

^(2a) *Comissionamento de Estruturação, Garantia Firme e Coordenação*: a este título, os Coordenadores receberão, na proporção da Garantia Firme prestada por cada um dos Coordenadores, uma comissão equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) flat, incidente sobre o Valor Global dos CRI (“Comissionamento de Estruturação, Garantia Firme e Coordenação”); e

^(2b) *Comissionamento de Distribuição*: a este título, os Coordenadores receberão, na proporção da Garantia Firme prestada por cada um dos Coordenadores, uma comissão equivalente ao produto obtido entre o percentual de 2,00% (dois inteiros por cento) e o volume dos CRI Seniores efetivamente integralizados (“Comissionamento de Distribuição”). O Comissionamento de Distribuição poderá ser repassado, no todo ou em parte, pelos Coordenadores aos demais Participantes Especiais da Oferta, conforme aplicável, sem qualquer ônus adicional à MRV.

^(2c) “(flat)” foi acrescentada somente para se destacar os valores devidos conforme ora explicado.

⁽³⁾ Não foram considerados eventuais reajustes.



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

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas:

Formulário de Referência da Emissora, em sua versão mais recente divulgado via sistema Empresas.Net (“Formulário de Referência da Emissora”):

CVM/B3: <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 01/01/2023 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://truesecuritizadora.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).

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período:

Demonstrações Financeiras da Emissora

CVM: acessar <https://www.gov.br/cvm>, neste *website* acessar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “TRUE SECURITIZADORA S.A.”. Em seguida clicar em “TRUE SECURITIZADORA S.A.”, selecionar “Exibir Filtros e Pesquisa”, e posteriormente no campo “categoria” selecionar “DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas”, e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 31/12/2021, 31/12/2022 ou 31/12/2023, conforme aplicável, e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida, clicar em “consultar”. Procure pela DFP que será consultada. 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: acessar <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, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima:

Não aplicável à estrutura da Oferta.

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão:

Incorporadas ao presente Prospecto, nos termos do Anexo I e do Anexo II.

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

Estatuto Social da Emissora

CVM: acessar www.gov.br/cvm (neste *website* acessar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “TRUE SECURITIZADORA S.A.”. Em seguida clicar em “TRUE SECURITIZADORA S.A.” selecionar “Exibir Filtros e Pesquisa”, e posteriormente no campo “Categoria” selecionar “Estatuto Social”, e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”. Em seguida, clicar em “consultar” e procurar pelo Estatuto Social com a “Data de Referência” de 09/01/2023. 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”).



15.6. Termo de securitização de créditos; e

Incorporado ao presente Prospecto, nos termos do Anexo IV.

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

Não aplicável.



16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição
CEP 04.506-000, São Paulo, SP
At: Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 30714475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br

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

BANCO MODAL S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 21º andar, Vila Nova Conceição
CEP 04.543-907, São Paulo, SP
At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais
E-mail: dcmcanais_estruturação@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Santo Agostinho
CEP 30190-131, Belo Horizonte, MG
At.: Maria Clara Guimarães Gusmão
Telefone: (31) 3614-5332
E-mail: estruturação@inter.co

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores jurídicos envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto:

Assessor Jurídico dos Coordenadores:

COELHO – SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Rua Arquiteto Jaime Fonseca Rodrigues, nº 203, Alto de Pinheiros
CEP 05.446-000 – São Paulo, SP
At.: Diego Gonçalves Coelho
Telefone: (11) 2776-1532
E-mail: diego@adv-coelho.com.br
Website: <https://adv-coelho.com.br/>

Assessor Jurídico das Cedentes:

MACHADO, MEYER, SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.200, 5º andar
CEP 05426-100 - São Paulo, SP
At.: Gustavo Secaf Rebello
Telefone: (11) 3150-7000
E-mail: grebello@machadomeyer.com.br
Website: <https://www.machadomeyer.com.br>



16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais:

Auditores independentes da Emissora, responsáveis por auditar as demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021:

BLB Auditores Independentes
Avenida Presidente Vargas, 2.121 6º andar conjunto 603, Jardim América
CEP 14020-260 Ribeirão Preto, SP
Att.: Ramerison Galindo
Tel.: (11) 2306-599
E-mail: remerson@blbbrasil.com.br

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo – SP
At.: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos); vxinforma@vortex.com.br (para acesso ao sistema e/ou cumprimento de obrigações)

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

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara
CEP 04344-902 – São Paulo, SP
Website: <https://www.itau.com.br/>

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

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, Itaim Bibi
CEP 04538-132 – São Paulo, SP
Website: <https://www.itaucorretora.com.br/>

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder e na CVM:

Para fins do disposto no item 16.8 do Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder da Oferta no endereço acima descrito.

16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado; e

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c” da Resolução CVM 160, a declaração da Emissora de que seu registro na CVM se encontra atualizado encontra-se no Anexo IX deste Prospecto.

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

A Emissora e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, as quais se encontram nos Anexos VII e VIII, respectivamente, deste Prospecto.



17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Não aplicável à Oferta.



INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS PARA FINS DO CÓDIGO ANBIMA



1. A MRV e as Cedentes, como parte dos contratos de compra e venda de imóveis pode utilizar o montante como lastro para o CRI.
2. A MRV e as Cedentes celebram cessão definitiva dos Direitos Creditórios Imobiliários à Securitizadora, os quais, após referida cessão, representam parte dos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI.
3. A Securitizadora realiza a emissão dos CRI com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários.
4. Os Coordenadores e os Participantes Especiais da Oferta acessam o mercado de capitais em busca de Investidores Qualificados.
5. Os Investidores subscrevem e integralizam os CRI.
6. Os recursos integralizados são utilizados pela Securitizadora para pagar o valor de aquisição dos créditos cedidos pela MRV e pelas Cedentes, para compor o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas.
7. Os valores devidos pelos Devedores são pagos exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado, de titularidade da Securitizadora, que compõe o Patrimônio Separado.
8. A Securitizadora realiza o pagamento da remuneração e amortização dos CRI para os investidores, de acordo com a Cascata de Pagamentos prevista no Termo de Securitização.
9. A MRV, atuando como *Servicer*, será responsável pela gestão, cobrança e execução extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos na operação no período de até 150 (cento e cinquenta) dias, conforme previsto no Contrato de *Servicer*. Após esse momento, será realizado a Recompra Compulsória Parcial do contrato.
10. Em caso de inadimplência dos Instrumentos de Venda e Compra de Unidades Autônomas:
 - a. Antes da constituição da Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma: Em caso de inadimplência dos Instrumentos de Venda e Compra de Unidades Autônomas previamente à constituição da Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma respectiva, a MRV, atuando como *Servicer*, será responsável por realizar a cobrança administrativa e, caso não haja o adimplemento, recomprar o Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma que possua qualquer valor inadimplido pelo respectivo Devedor por prazo igual ou superior a 150 (cento e cinquenta) dias, conforme informado pelo *Servicer*, na forma prevista no Contrato de Cessão.
 - b. Pós constituição da Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma: Em caso de inadimplência dos Instrumentos de Venda e Compra de Unidades Autônomas após a constituição da Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma respectiva, deverá ocorrer a excussão da Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma. A Securitizadora, ou o agente contratado para seguir com o processo de excussão, será responsável por realizar todos os procedimentos necessários, nos termos do Contrato de *Servicing* e *Backup Servicing*, nas formas e prazos previstos nos respectivos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma ou documentos que o substituam, como uma escritura pública definitiva de transferência da Unidade Autônoma, sendo que os custos para realização dos procedimentos necessários serão arcados pelos recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado.

Informações sobre o lastro composto por imóveis:

a. se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou, (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente.

As Unidades Autônomas não possuem Termo de Vistoria de Obras – TVO/Certidão de Baixa e Habite-se.

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 regulamentação aplicável.

As Unidades Autônomas estão sob o regime de incorporação imobiliária.



c. se é constituído por crédito imobiliário devido pelo emissor, independentemente de qualquer evento futuro.

Os Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o lastro são devidos pelos Adquirentes, contrapartes dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidades Autônomas, e não pela Emissora.

Estado e o município, bem como a diversificação geográfica do lastro:

O lastro é composto por Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes de Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidades Autônomas comercializadas pelas Cedentes, conforme a seguinte diversificação geográfica:

Quantidade de empreendimentos	Estado do Empreendimento	Valor da Cessão por Estado	Percentual em relação à totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos
163	BA	R\$ 40.529.465,00	18,25%
111	SP	R\$ 31.138.442,00	14,02%
103	MA	R\$ 25.990.953,00	11,71%
73	AM	R\$ 19.910.713,00	8,97%
45	MG	R\$ 14.154.920,00	6,37%
47	AL	R\$ 12.543.387,00	5,65%
43	PR	R\$ 11.817.407,00	5,32%
33	ES	R\$ 10.709.936,00	4,82%
36	RN	R\$ 10.655.943,00	4,80%
41	MT	R\$ 10.359.096,00	4,67%
34	PB	R\$ 9.069.373,00	4,08%
19	CE	R\$ 5.230.593,00	2,36%
21	PI	R\$ 5.189.571,00	2,34%
16	TO	R\$ 3.644.425,00	1,64%
12	RJ	R\$ 3.249.223,00	1,46%
10	GO	R\$ 2.327.576,00	1,05%
8	RS	R\$ 1.937.913,00	0,87%
5	SE	R\$ 1.239.713,00	0,56%
3	SC	R\$ 692.714,00	0,31%
4	PE	R\$ 666.540,00	0,30%
2	DF	R\$ 501.839,00	0,23%
2	MS	R\$ 481.469,00	0,22%

Loan to Value (LTV), indicando a metodologia adotada para avaliação dos imóveis:

A carteira dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos apresenta um LTV médio de **88,80% (oitenta e oito inteiros e oitenta centésimos por cento)**, calculado considerando o valor de venda das Unidades Autônomas, que é definido conforme pesquisas do mercado imobiliário, as quais são realizadas na região do respectivo Empreendimento. Assim o plano de venda das Cedentes é definido, o que inclui o preço do m² que reflete a avaliação dos imóveis.

EMPREENHIMENTO	ESTADO	CARTEIRA %	% LTV
BEACH PLAZA RESIDENCE	RN	3,14%	88,3%
CAPRI VILLAGE	SP	0,56%	92,7%
CHAPADA CESARI	MT	0,28%	96,2%
CHAPADA DAS CEREJEIRAS	MT	0,18%	89,4%
CHAPADA DAS PALMEIRAS	MT	0,10%	95,0%
CHAPADA DOS BEM TE VIS	MT	0,47%	94,6%
CHÂTEAU DE VERMONT	PR	1,43%	85,6%
CHELSEA	MG	0,65%	87,0%
CITTÁ SPLENDORE	MT	0,73%	80,7%
CONDOMÍNIO COSTA DOS VENTOS	SP	0,60%	88,0%
CONDOMINIO JARDIM DOS CORAIS	PB	0,47%	91,0%
ESPLENDORE	SE	0,37%	82,2%
GIARDINI DI FIORI	DF	0,11%	77,2%
GRAN PARIS	GO	0,33%	89,1%
GRAN PLAZA	GO	0,34%	92,6%
GRAND TOPÁZIO	PI	0,74%	85,3%
JOY GARDEN	SP	0,48%	86,7%
MIRANTE DA PRAIA	AL	2,38%	85,1%
MORADA DE PIATÃ	BA	1,46%	94,1%
PALMEIRA AZUL	TO	0,74%	85,0%



PARQUE GOLDEN GATE	MG	0,22%	94,1%
RESERVA AREIA VERMELHA	PB	0,71%	87,8%
RESERVA BRISA DO MAR	CE	1,02%	91,7%
RESERVA DO MAR	BA	0,56%	87,3%
RESIDENCIAL CAIRÓS	PR	0,39%	92,6%
RESIDENCIAL CAMPO DI FORTINI	SP	0,10%	91,6%
RESIDENCIAL CASCAIS	MG	1,45%	86,0%
RESIDENCIAL CORES DE OUTONO	PR	0,10%	92,0%
RESIDENCIAL FONTE ROYAL	BA	0,46%	93,0%
RESIDENCIAL ILHA DE HAVANA	MA	0,21%	86,3%
RESIDENCIAL JARDINS	SP	0,95%	93,1%
RESIDENCIAL LAGOA DOS DIAMANTES	MG	0,25%	89,6%
RESIDENCIAL LAKE PORTINARI	PR	0,21%	80,8%
RESIDENCIAL LE CHALET	PR	0,13%	94,2%
RESIDENCIAL LE MONDE	PR	0,35%	71,4%
RESIDENCIAL LUZ DO CAMPO	SP	0,10%	93,0%
RESIDENCIAL MATA DOS CARDEAIS	AL	0,84%	88,1%
RESIDENCIAL MILIONÁRIOS	MG	0,26%	92,5%
RESIDENCIAL MIRANTE DAS ESTRELAS	AL	0,09%	95,0%
RESIDENCIAL MIRANTE DO SOL	AL	0,51%	77,3%
RESIDENCIAL OREGON	MG	0,67%	88,6%
RESIDENCIAL PIAZZA RAVENA	SP	0,10%	91,8%
RESIDENCIAL RITMOS DA BARRA	SP	0,50%	94,7%
RESIDENCIAL SAN MARINO	SP	0,13%	86,5%
RESIDENCIAL TOULON	AL	0,48%	90,7%
RESIDENCIAL VALE DO OURO	MT	1,46%	89,6%
RESIDENCIAL VEREDAS	SP	0,89%	92,0%
SAINT CHARLES	SP	0,29%	85,9%
SAINT SIMON	SP	0,32%	86,6%
SENSIA BARRA	RJ	0,35%	94,0%
SENSIA HORIZON	PR	0,27%	91,5%
SENSIA LA VIE	AM	2,43%	87,0%
SENSIA PAMPULHA	MG	0,61%	79,4%
SENSIA SERRA	MG	0,31%	94,9%
SENSIA URBAN	BA	0,62%	87,8%
SENSIA WAY	MG	0,55%	82,2%
SPAZIO REALEZA	BA	1,61%	86,3%
SPAZIO VILA DE ITAÚNAS	ES	0,10%	95,6%
TERRAZO DI DANTE	SP	0,35%	86,0%
TERRAZO VILLA AUGUSTA	SP	0,39%	60,6%
TORRES DE TRINDADE	AL	0,09%	95,0%
TORRES DO CAMPO	DF	0,12%	88,9%
TORRES DO SERIDÓ	RN	1,57%	82,4%
TORRES DOS PORTUGUESES	MA	1,00%	86,2%
VILLAGIO GARDEN	SP	0,44%	81,3%
VISTA DAS OLIVEIRAS	AM	0,20%	91,2%
VISTA DO ORIENTE	AM	0,27%	75,9%
VISTA DO PARQUE	AM	0,85%	93,2%
VISTA DOS LÍRIOS	AM	0,09%	73,3%
RESIDENCIAL MIRANTE DAS DUNAS	AL	1,15%	78,0%
ILHA DE SAN ANDRÉS	MA	2,52%	92,7%
SENSIA SWISS VIEW	SP	0,28%	87,9%
RESIDENCIAL JARDIM DAS ARAUCÁRIAS	SP	0,11%	90,6%
SENSIA SOLARIUM	MG	0,59%	85,8%
RESIDENCIAL POENTE DO CAMPO	SP	0,50%	95,0%
RESIDENCIAL LA VIENA	PR	0,10%	90,0%
PARQUE DOM PEDRO II	BA	2,49%	89,4%
MIRANTE CARDEAL	AM	1,12%	94,0%
RESIDENCIAL MORADA DA COLINA	RJ	0,10%	95,0%
PORTO SÃO MIGUEL	RS	0,10%	95,0%
RESIDENCIAL VIVA CORAIS	ES	0,64%	88,0%
RESIDENCIAL LUZ DO SOL	SP	0,46%	93,0%



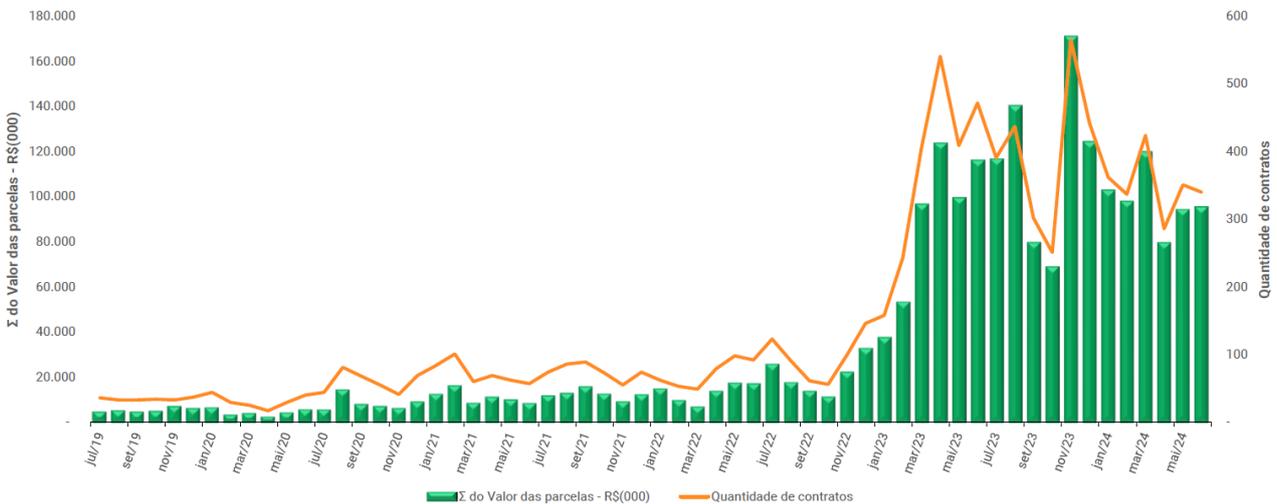
RESIDENCIAL NASCENTE SEMPRE VIVA	SP	0,27%	94,9%
SOLAR DAS AMOREIRAS	BA	0,67%	90,4%
SENSIA PATAMARES	BA	0,64%	94,7%
RESIDENCIAL NASCENTE DAS DUNAS	SP	0,10%	95,0%
PORTO DAS MARÉS	CE	0,34%	90,2%
NORTE PLAZA RESIDENCIAL	RN	0,08%	85,2%
CASA DE VALOIS	MA	0,34%	85,2%
PARQUE VISTA DOS MONTES	ES	0,14%	89,2%
RESIDENCIAL ALAMEDA DAS ANDORINHAS	SP	0,10%	95,0%
PORTO CAMBARÁ	RS	0,11%	93,8%
PARQUE TRILHAS DA SERRA	MG	0,10%	93,0%
RESIDENCIAL CANTO DA MATA	SP	0,09%	89,7%
RESIDENCIAL BELGRANO	SP	0,43%	85,8%
JARDIM TROPICAL	PB	1,89%	89,3%
TORRES DOS FRANCESES	MA	7,54%	90,6%
VISTA DOS JASMIN	AM	0,20%	87,2%
GRAN REGENCE	GO	0,09%	91,6%
CAMINHO DAS BROMÉLIAS	PE	0,14%	71,3%
PARQUE DOS DUQUES	BA	3,81%	92,1%
MORADA DOS SONHOS	SP	0,55%	92,6%
RESIDENCIAL REAL PALACE	PE	0,07%	82,6%
PORTAL DE PIATÃ	BA	5,68%	89,2%
VILA DE MANGUINHOS	ES	0,38%	80,7%
CHAPADA FLAMBOYANT	MT	1,34%	92,1%
RESIDENCIAL LAKE PICASSO	PR	0,57%	85,1%
CASTELLO DI FRANCESCO	MS	0,11%	95,0%
VILA AMETISTA	PI	1,52%	93,3%
RECANTO DA LAGOA	PE	0,09%	90,0%
GRAN CAMPOLIM	SP	1,45%	92,4%
RESERVA DA SERRA	TO	0,27%	90,4%
RESIDENCIAL CAMÉLIAS	PR	1,08%	93,7%
ALAMEDA IMPERIAL	SE	0,19%	95,0%
RESIDENCIAL MARTINI	PR	0,34%	95,4%
ALTIPLANO VILLAGE	PB	1,01%	89,8%
RESIDENCIAL CAMPO DI VIENA	SP	1,21%	93,2%
CANDEIAS TULIP	BA	0,26%	87,9%
RESIDENCIAL ENSEADA DO MAR	RJ	0,13%	92,5%
JARDIM DAS AMOREIRAS	RJ	0,10%	77,3%
RESIDENCIAL LITUÂNIA	PR	0,09%	95,0%
RESIDENCIAL MIRAGE	MG	0,22%	90,2%
RESERVA DAS MAGNÓLIAS	SP	0,22%	83,9%
RESIDENCIAL TOKYO	AM	3,04%	85,9%
PALMEIRA BOREAL	TO	0,63%	71,4%
RESIDENCIAL DUNAS DO HORIZONTE	MA	0,09%	79,2%
ECO PARK	CE	0,30%	92,4%
RESIDENCIAL JARDIM BONSAI	AM	0,77%	90,1%
RESERVA VILA DO SOL	CE	0,37%	82,4%
PARKSIDE RESIDENCE	ES	3,57%	89,6%
RESIDENCIAL VALE DO SOL	RJ	0,18%	93,8%
RESIDENCIAL POENTE DAS ORQUÍDEAS	SP	1,08%	88,1%
TORRES DO AEROPORTO	MG	0,43%	89,5%
TORRE DO MAR	CE	0,33%	93,7%
RESIDENCIAL FLORES DE GAIA	SC	0,31%	95,0%
RESIDENCIAL BÁLSAMO	RJ	0,31%	92,2%
RESIDENCIAL PORTO BELLO	RS	0,11%	95,0%
RESERVA COSTA DO SOL	MG	0,07%	72,3%
TERRAZO IPIRANGA	SP	0,36%	91,5%
PRIMAVERA GARDEN	RJ	0,10%	95,8%
SAN MARTINELLI	SP	0,10%	91,4%
RESIDENCIAL PORTO MONTENEGRO	RS	0,13%	82,8%
PORTO DOS IMIGRANTES	RS	0,19%	92,1%
COSTA DOS ALPES	SP	0,11%	95,0%



RESIDENCIAL TULUM	RJ	0,08%	89,4%
GRAN ESSENCE	GO	0,29%	93,7%
PORTO DAS MISSÕES	RS	0,07%	93,0%
ALAMEDA DO CERRADO	MT	0,10%	82,1%
IMPÉRIO DO OURO	RJ	0,11%	95,0%
RESIDENCIAL RECANTO DAS ÁRVORES	AL	0,10%	91,5%
PARQUE SORRENTO	SP	0,10%	95,0%
CORES DO POENTE	SP	0,10%	93,9%
RESIDENCIAL DE PISA	MS	0,10%	91,2%
RESIDENCIAL PORTO FAZENDA REAL	RS	0,16%	90,0%
SENSIA AURORA	PR	0,17%	89,8%
SENSIA TAQUARAL	SP	0,21%	84,8%
RESIDENCIAL LORETO	PR	0,08%	74,3%
TERRAZZO FIRENZE	PI	0,08%	93,4%

Informações sobre evolução histórica da Carteira MRV “Flex”:

Evolução da Originação acumulada



(1) Fonte: dados fornecidos pela MRV. Corte da data-base de dados: agosto de 2024.

Ticket Médio de Contratos



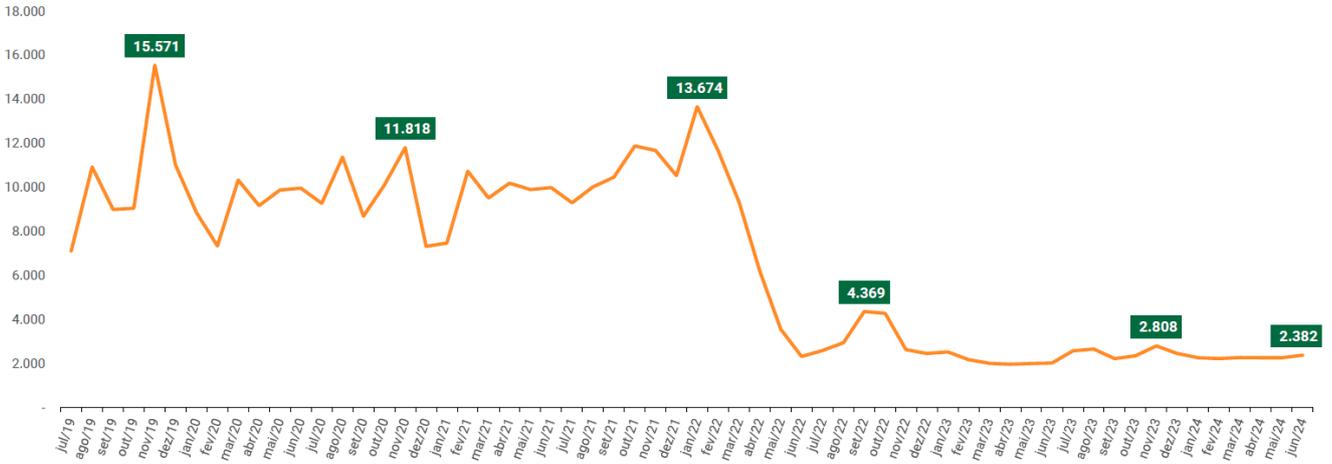
Plano Médio



(1) Fonte: dados fornecidos pela MRV. Corte da data-base de dados: agosto de 2024.



Valor Médio de Parcelas



(1) Fonte: dados fornecidos pela MRV. Corte da data-base de dados: agosto de 2024.

Carteira MRV "Flex" – Aging list por Produto

Situação
Total sob análise
(-) Descontos
(-) Distratos
(-) Parcelas renegociadas (*)
(+) Multa
(-) Parcelas a vencer em 30 de junho de 2024
Total vencido e/ou liquidado até 30 de junho de 2024
Parcelas liquidadas antecipadamente
Parcelas antecipadas acima de 360 dias
Parcelas antecipadas de 181 a 360 dias
Parcelas antecipadas de 151 a 180 dias
Parcelas antecipadas de 121 a 150 dias
Parcelas antecipadas de 91 a 120 dias
Parcelas antecipadas de 61 a 90 dias
Parcelas antecipadas de 31 a 60 dias
Parcelas antecipadas de 16 a 30 dias
Parcelas antecipadas de 11 a 15 dias
Parcelas antecipadas de 6 a 10 dias
Parcelas antecipadas de 1 a 5 dias
Parcelas liquidadas no vencimento
Parcelas liquidadas com atraso
Parcelas liquidados de 1 a 5 dias
Parcelas liquidados de 6 a 10 dias
Parcelas liquidados de 11 a 15 dias
Parcelas liquidados de 16 a 30 dias
Parcelas liquidados de 31 a 60 dias
Parcelas liquidados de 61 a 90 dias
Parcelas liquidados de 91 a 120 dias
Parcelas liquidados de 121 a 150 dias
Parcelas liquidados de 151 a 180 dias
Parcelas liquidados de 181 a 360 dias
Parcelas liquidados acima de 360 dias
Parcelas vencidas
Parcelas vencidos até 5 dias
Parcelas vencidos de 6 a 10 dias
Parcelas vencidos de 11 a 15 dias
Parcelas vencidos de 16 a 30 dias
Parcelas vencidos de 31 a 60 dias
Parcelas vencidos de 61 a 90 dias
Parcelas vencidos de 91 a 120 dias
Parcelas vencidos de 121 a 150 dias
Parcelas vencidos de 151 a 180 dias
Parcelas vencidos de 181 a 360 dias
Parcelas vencidos acima de 360 dias

Flex		
Σ do Valor das parcelas - R\$(000)	%	% Acum.
2.251.657		
44.188	1,96%	
13.927	0,62%	
1.461	0,06%	
14.505	0,64%	
1.643.835	73,01%	
562.751	100,00%	
287.536	51,09%	
27.401	4,87%	4,87%
14.491	2,58%	7,44%
4.728	0,84%	8,28%
5.256	0,93%	9,22%
6.636	1,18%	10,40%
10.329	1,84%	12,23%
22.923	4,07%	16,31%
12.662	2,25%	18,56%
21.893	3,89%	22,45%
40.124	7,13%	29,58%
121.093	21,52%	51,09%
159.977	28,43%	79,52%
90.642	16,11%	
31.375	5,58%	85,10%
6.415	1,14%	86,24%
11.211	1,99%	88,23%
12.482	2,22%	90,45%
12.186	2,17%	92,61%
5.718	1,02%	93,63%
3.223	0,57%	94,20%
1.776	0,32%	94,82%
1.264	0,22%	95,04%
3.907	0,69%	95,44%
1.085	0,19%	95,63%
24.696	4,37%	
743	0,13%	95,76%
439	0,08%	95,84%
67	0,01%	95,85%
5.326	0,95%	96,80%
3.665	0,65%	97,45%
3.134	0,56%	98,01%
2.197	0,39%	98,40%
1.924	0,34%	98,74%
1.534	0,27%	99,01%
3.358	0,60%	99,61%
2.210	0,39%	100,00%

16,31%

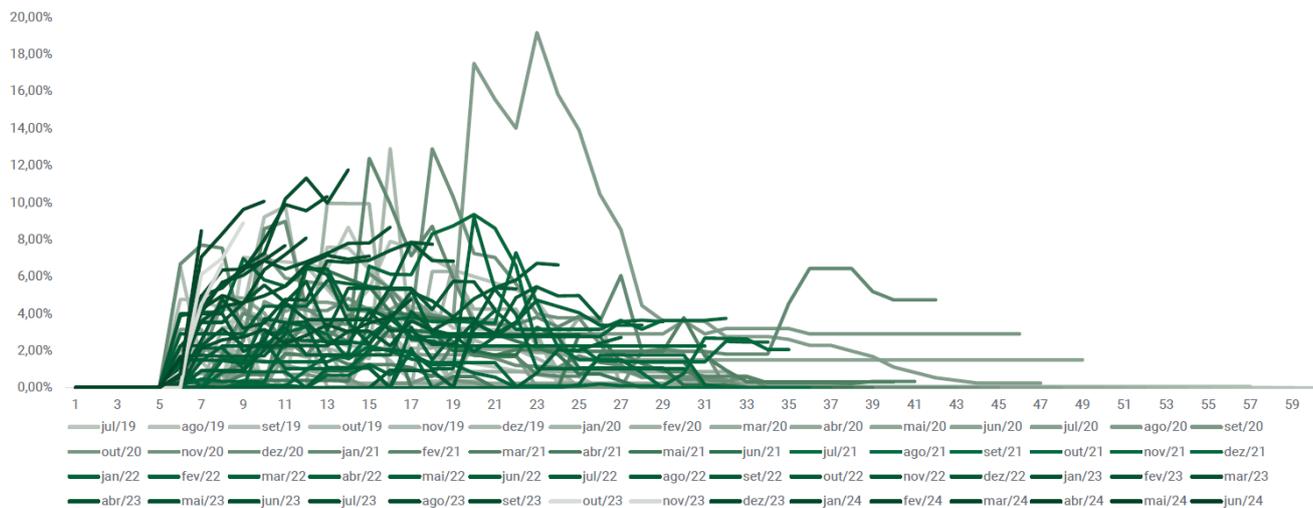
0,89%

0,99%

(1) Fonte: dados fornecidos pela MRV. Corte da data-base de dados: agosto de 2024.

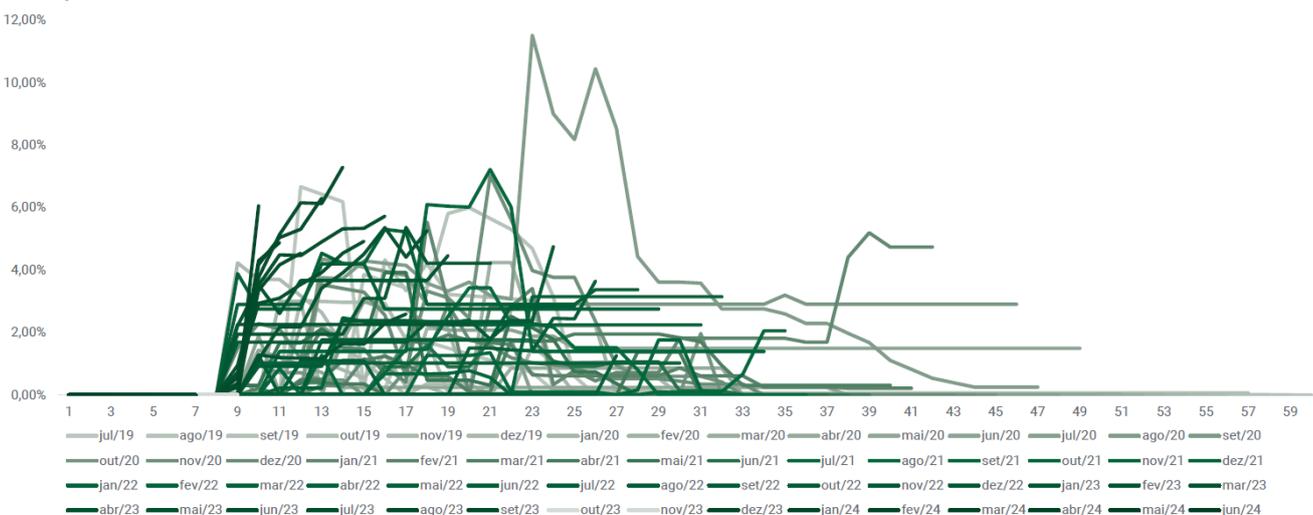


Perda Líquida Over 90d



(1) Fonte: dados fornecidos pela MRV. Corte da data-base de dados: agosto de 2024.

Perda Líquida Over 180d



(1) Fonte: dados fornecidos pela MRV. Corte da data-base de dados: agosto de 2024.

Características da carteira de Direitos Creditórios Imobiliários cedida:

Número de Empreendimentos	Número de Contratos	LTV Médio - Pré-Chaves	LTV Médio - Pós-Chaves	Valor Presente dos Contratos na Data de Corte ¹	Taxa de Cessão (a.a.)	Duration da Carteira ¹ (anos)	Taxa Média Ponderada da Carteira ² (a.a.)	Duration da Carteira ² (anos)
158	831	91,30%	63,27%	R\$ 249.000.000,00	IPCA+ 8,96%	5,05 anos	IPCA+ 11,57%	6,89 anos

Valor Nominal dos Contratos na Data de Corte	Volume a IPCA+ 0,0% a.m.	Volume a IPCA+ 0,6% a.m.	Volume a IPCA+ 0,75% a.m.	Volume a IPCA+ 0,85% a.m.	Volume a IPCA+ 0,95% a.m.	Volume a IPCA+ 1% a.m.
R\$ 222.041.209,71	R\$ 25.760.287,46	R\$ 2.031.851,30	R\$ 3.523.758,14	R\$ 21.888.308,48	R\$ 149.753.502,71	R\$ 19.083.501,62

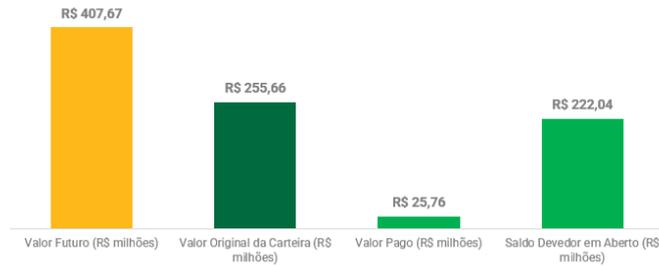
(1) Valor presente dos Direitos Creditórios Imobiliários calculados a partir das taxas expressas no Termo de Securitização, data base de corte em agosto de 2024.

(2) Valores calculados sobre o saldo devedor em aberto dos Direitos Creditórios Imobiliários.



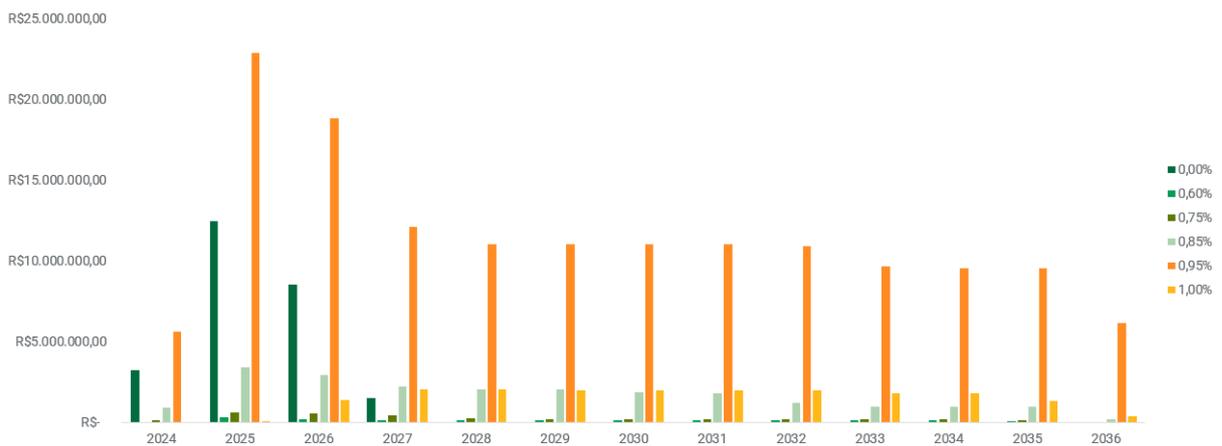
Fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos:

Fluxo de Recebíveis dos contratos cedidos (até 2036)



- (1) Valor presente dos Direitos Creditórios Imobiliários calculados a partir das taxas expressas no Termo de Securitização, data base de corte em agosto de 2024.
- (2) Valores calculados sobre o saldo devedor em aberto dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Fluxo de Recebíveis dos contratos cedidos¹ (até 2036)



- (1) Valores calculados sobre o saldo devedor em aberto dos Direitos Creditórios Imobiliários.

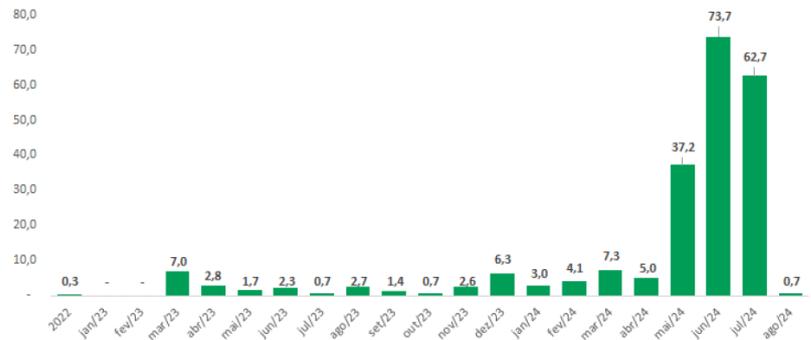


Informações sobre o lastro da emissão:

Concentração por Estado

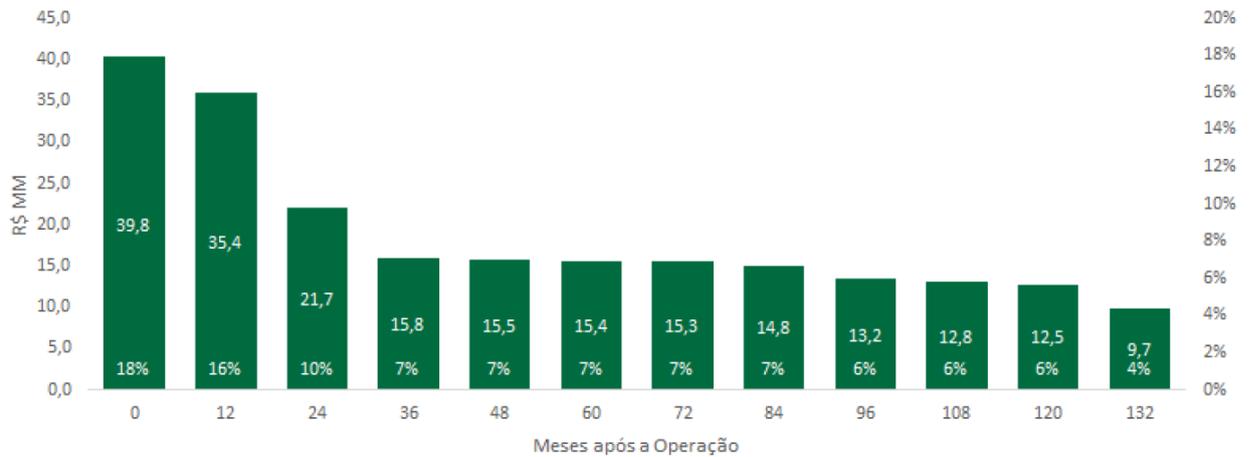
ESTADO	CARTEIRA (R\$ MM)	CARTEIRA (%)
BA	40,5	18,3%
SP	31,1	14,0%
MA	26,0	11,7%
AM	19,9	9,0%
MG	14,2	6,4%
AL	12,5	5,6%
PR	11,8	5,3%
ES	10,7	4,8%
RN	10,7	4,8%
MT	10,4	4,7%
PB	9,1	4,1%
CE	5,2	2,4%
PI	5,2	2,3%
TO	3,6	1,6%
RJ	3,2	1,5%
GO	2,3	1,0%
RS	1,9	0,9%
SE	1,2	0,6%
SC	0,7	0,3%
PE	0,7	0,3%
DF	0,5	0,2%
MS	0,5	0,2%

Concentração de vendas por mês (R\$ MM)



- (1) O saldo devedor em aberto é calculado a partir das taxas contratuais celebradas pela MRV.
- (2) Concentrações calculadas sobre o saldo devedor em aberto dos Direitos Creditórios Imobiliários e as informações fornecidas pela MRV sobre tais Direitos Creditórios Imobiliários. Data base de corte: agosto de 2024.

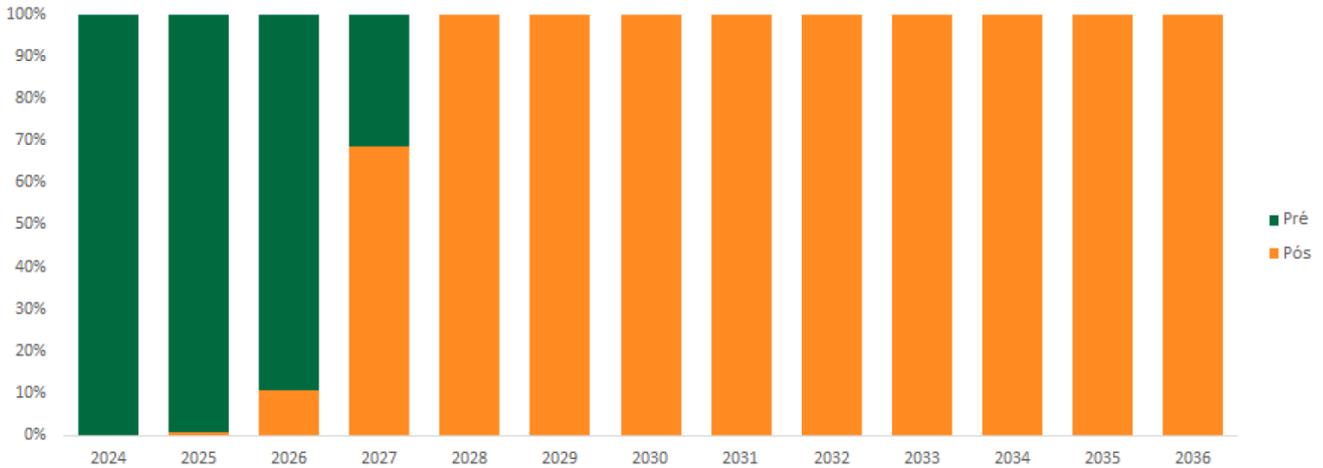
Disposição dos recebíveis da Carteira Cedida ao longo do tempo



- (1) O saldo devedor em aberto é calculado a partir das taxas contratuais celebradas pela MRV.
- (2) Concentrações calculadas sobre o saldo devedor em aberto dos Direitos Creditórios Imobiliários e as informações fornecidas pela MRV sobre tais Direitos Creditórios Imobiliários. Data base de corte: agosto de 2024.

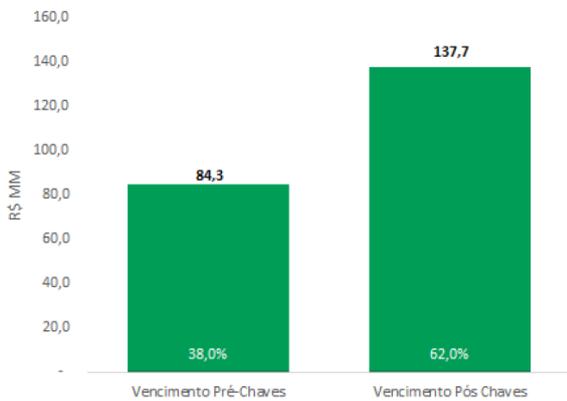


Matriz de evolução da carteira de pré-chaves para pós-chaves (conforme saldo devedor em aberto)

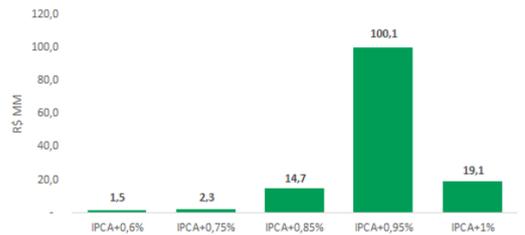


- (1) O saldo devedor em aberto é calculado a partir das taxas contratuais celebradas pela MRV.
- (2) O gráfico acima considera o fluxo de valor das respectivas parcelas dos Direitos Creditórios Imobiliários, atualizado pela taxa correspondente, desconsiderando-se atualização por IPCA; e
- (3) As informações acima foram fornecidas pela MRV acerca dos Direitos Creditórios Imobiliários. Data base de corte: agosto de 2024.

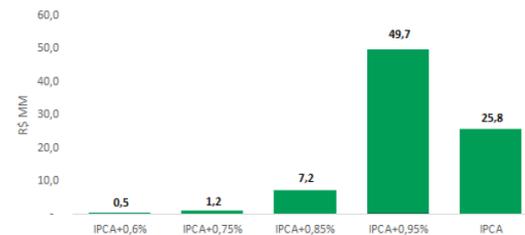
Abertura por Momento do Vencimento das Parcelas



Abertura por Tipo Correção – Pós Obra



Abertura por Tipo Correção – Durante a Obra



- (1) O saldo devedor em aberto é calculado a partir das taxas contratuais celebradas pela MRV.
- (2) Concentrações calculadas sobre o saldo devedor em aberto dos Direitos Creditórios Imobiliários e as informações fornecidas pela MRV sobre tais Direitos Creditórios Imobiliários. Data base de corte: agosto de 2024.



Valor total dos direitos creditórios que compõem o lastro	Remuneração e atualização monetária	Data e/ou prazo de vencimento	Tipos de instrumento	Garantias	Informações estatísticas																												
R\$ 222.041.209,71 (duzentos e vinte e dois milhões, quarenta e um mil, duzentos e nove reais e setenta e um centavos)	A remuneração e atualização monetária dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos no âmbito da Emissão são diversificados, nos termos dos respectivos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, conforme constam das CCI anexas ao Contrato de Cessão e ao Termo de Securitização. Vide Seção “b) taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos” deste Prospecto.	Os prazos de vencimento dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos no âmbito da Emissão são diversificados, nos termos dos respectivos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, conforme constam das CCI anexas ao Contrato de Cessão e ao Termo de Securitização.	Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma	Não aplicável quando da cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários. No entanto, os Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes de cada Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma poderão vir a contar com Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, desde que as Condições da Alienação Fiduciária estejam atendidas, conforme previstas na Seção “10.1. a) número de direitos creditórios cedidos e valor total” deste Prospecto.	<p>As informações relacionadas à inadimplência dos últimos 3 (três) anos de créditos da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos no âmbito da Emissão, conforme previstas no quadro abaixo, consideram como inadimplentes os clientes que assim permaneceram por mais de 90 (noventa) dias e que, por essa razão, os respectivos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma foram objeto de distrato. A metodologia utilizada nas informações abaixo dispostas foi a divisão do saldo inadimplente dos respectivos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma quando de seus distratos, pelo saldo total a receber dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma no respectivo ano.</p> <p>Nesse sentido, as informações podem ser assim sumarizadas:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Histórico de Inadimplimento e Distratos</th> </tr> <tr> <th>Ano (Venda)</th> <th>Valor Total da Carteira de direitos creditórios da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários</th> <th>Valor Total dos Distratos</th> <th>% de Distratos em relação à totalidade de créditos da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2019</td> <td>R\$ 145.314.115</td> <td>R\$ 42.279.585</td> <td>22,54%</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>R\$ 226.641.120</td> <td>R\$ 23.034.477</td> <td>9,23%</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>R\$ 378.646.880</td> <td>R\$ 39.932.666</td> <td>9,54%</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>R\$ 329.244.023</td> <td>R\$ 53.012.404</td> <td>13,87%</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>R\$ 1.079.846.138</td> <td>R\$ 158.259.132</td> <td>12,78%</td> </tr> </tbody> </table>	Histórico de Inadimplimento e Distratos				Ano (Venda)	Valor Total da Carteira de direitos creditórios da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários	Valor Total dos Distratos	% de Distratos em relação à totalidade de créditos da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários	2019	R\$ 145.314.115	R\$ 42.279.585	22,54%	2020	R\$ 226.641.120	R\$ 23.034.477	9,23%	2021	R\$ 378.646.880	R\$ 39.932.666	9,54%	2022	R\$ 329.244.023	R\$ 53.012.404	13,87%	Total	R\$ 1.079.846.138	R\$ 158.259.132	12,78%
Histórico de Inadimplimento e Distratos																																	
Ano (Venda)	Valor Total da Carteira de direitos creditórios da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários	Valor Total dos Distratos	% de Distratos em relação à totalidade de créditos da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários																														
2019	R\$ 145.314.115	R\$ 42.279.585	22,54%																														
2020	R\$ 226.641.120	R\$ 23.034.477	9,23%																														
2021	R\$ 378.646.880	R\$ 39.932.666	9,54%																														
2022	R\$ 329.244.023	R\$ 53.012.404	13,87%																														
Total	R\$ 1.079.846.138	R\$ 158.259.132	12,78%																														

Informações sobre a apólice de seguro, quando houver, que venham a ser contratadas para as obrigações financeiras

Seguro por Morte, Invalidez Permanente Total por Acidente (MIP):

- **Atual Seguradora:** Zurich Minas Brasil Seguros S.A. – CNPJ/MF: 17.197.385/0001-21. Referida seguradora poderá ser alterada, desde que mantidas condições similares às atualmente contratadas, conforme termos gerais dos Seguros abaixo descritos, nos termos da Cláusula 6.1, item (ii), do Contrato de Cessão.
- **Custeio do seguro:** ao assinar o contrato de Compra e Venda, o Adquirente autoriza a contratação do seguro pela respectiva Cedente. O adquirente paga mensalmente o valor do seguro para a respectiva Cedente, na proporção do seu saldo devedor (taxa x saldo devedor). A respectiva Cedente faz a inclusão desse contrato no seguro já existente e efetua os pagamentos mensais à seguradora.
- **Grupo segurável:** Adquirentes das Unidades Autônomas pessoas físicas até o limitador de 80 (oitenta) anos e 6 (seis) meses. Não poderá participar do seguro o Adquirente cuja soma da idade, na data de assinatura do contrato, ao prazo de duração do financiamento, exceda a 80 (oitenta) anos e 6 (seis) meses. Ou seja, a soma da idade do Adquirente com o prazo de financiamento do Adquirente deverá ser menor a 80 (oitenta) anos e 6 (seis) meses.
- **Sinistro segurado:** (i) morte, (ii) invalidez permanente total por acidente, e (iii) invalidez laborativa permanente total por doença.



- Capital segurado individual: valor correspondente ao saldo devedor, na data do sinistro, excluídas da cobertura securitária parcelas em atraso, bem como eventuais encargos tais como, atualizações, juros e multa. O limite máximo de contratação acumulado por CPF/MF é (i) até 65 (sessenta e cinco) anos, de R\$ 4.000.000,00; (ii) de 66 (sessenta e seis) a 75 (setenta e cinco) anos, de R\$ 2.500.000,00; e (iii) acima de 75 (setenta e cinco) anos, R\$ 1.000.000,00. Caso sejam ultrapassados referidos valores, deverá ser preenchido pelo devedor, de próprio punho, e encaminhado à análise da seguradora uma Declaração Pessoal de Saúde – DPS (que pode ou não aceitar).
- Prêmio: Variável conforme saldo devedor do Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma.
- Informações Adicionais:
 - As Cedentes possuem a obrigação de realizar, mensalmente, com recursos próprios o pagamento dos prêmios do seguro, em nome dos respectivos Devedores;
 - As Cedentes possuem a obrigação de manter vigentes, nas mesmas condições e termo de cada apólice, os seguros;
 - As Cedentes possuem a obrigação de transferir à Conta do Patrimônio Separado, em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo recebimento, qualquer valor que venha a receber a título de indenização por sinistro do respectivo Seguro.

Adicionalmente, o resumo com as principais condições da apólice de Seguro, elaborado pela Seguradora encontra-se no Anexo X a este Prospecto. Referido documento prevê apenas as condições gerais da apólice de Seguro que é contratado em instrumentos particulares individualizados, mensalmente, para cada Devedor, de modo que essas condições estão sujeitas a alterações.



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

“Agente Fiduciário”	Significa a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI.
“Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma”	Significa cada alienação fiduciária de Unidade Autônoma, que será constituída nos termos do respectivo Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, em benefício da Emissora.
“Anúncio de Encerramento”	Significa o anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
“Anúncio de Início”	Significa o anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59, inciso II, da Resolução CVM 160.
“Aviso ao Mercado”	Significa o aviso ao mercado da Oferta, nos termos do artigo 57, da Resolução CVM 160.
“B3”	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.
“Cascata de Pagamentos”	<p>Significa que significa que o pagamento dos CRI, mediante utilização dos recursos decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e do Fundo de Reservas, caso aplicável, deverá obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada evento de pagamento descrito nos subitens abaixo somente deverá ocorrer caso haja recursos disponíveis para tal e após o cumprimento do respectivo subitem anterior, de acordo com a Cláusula 9.7.1 do Termo de Securitização:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas por insuficiência do Fundo de Despesas ou do Fundo de Reserva, quando aplicável, e por inadimplência das Cedentes em relação ao pagamento da remuneração do <i>Servicer</i> e do <i>Backup Servicer</i>, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas por Adquirentes contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado; b) Encargos moratórios eventualmente incorridos e não pagos, se existentes; c) Recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, se for o caso; d) Caso não tenha sido atingido o Montante Global de Aporte ou os CRI Seniores não tenham sido integralmente resgatados, recomposição do Fundo de Reserva, se necessário, observado o Valor Mínimo do Fundo de Reserva; e) Pagamento das parcelas de Remuneração dos CRI Seniores vencidas e não pagas em Datas de Pagamento anteriores, se existente; f) Pagamento da Remuneração dos CRI Seniores imediatamente vincenda referente à respectiva Data de Pagamento, conforme descrita no Anexo I ao Termo de Securitização; g) Amortização Programada dos CRI Seniores vencida e não paga em Data de Pagamento anterior, se existente; h) Amortização Programada dos CRI Seniores vincenda referente à respectiva Data de Pagamento, se for o caso, conforme descrita no Anexo I ao Termo de Securitização; i) Após fim do Período de Carência dos CRI Seniores, promover a amortização Extraordinária Compulsória Parcial dos CRI Seniores, nos termos da Cláusula 8.1 do Termo de Securitização, caso: <ol style="list-style-type: none"> (i) Seja identificado desenquadramento a menor do Índice de Cobertura Sênior, conforme definido na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, até o reenquadramento do Índice de Cobertura Sênior; e/ou



	<p>(ii) Seja identificado desenquadramento a menor do Índice de Liquidez Mensal, conforme definido na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, até o reenquadramento do Índice de Cobertura Sênior ou do Índice de Liquidez Mensal;</p> <p>j) pagamento das parcelas de Remuneração dos CRI Subordinados vencidas e não pagas, se existente;</p> <p>k) pagamento da remuneração dos CRI Subordinados imediatamente vincenda, conforme descrita no Anexo I ao Termo de Securitização;</p> <p>l) Após fim do Período de Carência dos CRI Seniores, Amortização Extraordinária Compulsória Parcial dos CRI Seniores, caso haja recursos remanescentes;</p> <p>m) Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI Seniores, caso aplicável;</p> <p>n) Caso não haja CRI Seniores em circulação, pagamento da Amortização Programada dos CRI Subordinados vencida e não paga, se existente;</p> <p>o) Caso não haja CRI Seniores em circulação, pagamento da Amortização Programada dos CRI Subordinados vincenda, se for o caso, conforme descrita no Anexo I ao Termo de Securitização;</p> <p>p) Caso não haja CRI Seniores em circulação, Amortização Extraordinária Compulsória Parcial dos CRI Subordinados, se for o caso; e</p> <p>q) Caso não haja CRI Seniores em circulação, Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI Subordinados.</p> <p>Na aplicação da ordem de prioridade descrita na Cascata de Pagamentos acima, para pagamentos em uma determinada Data de Pagamento, a análise do enquadramento do Índice de Cobertura Sênior será calculada pro forma os pagamentos relativos à Remuneração, Amortização Programada e Amortização Extraordinária dos CRI Seniores. Assim, após a etapa constante do item “h” da Cascata de Pagamentos, será realizado cálculo de enquadramento de referido índice e, caso seja identificado seu desenquadramento, a Emissora deverá seguir para a etapa constante do item “i” da Cascata de Pagamentos, promovendo a Amortização Compulsória Parcial dos CRI Seniores até o enquadramento de referido índice. Caso não seja identificado o desenquadramento de referido índice, a Emissora deverá desconsiderar a etapa “i” e cumprir o restante da Cascata de Pagamentos, a partir da etapa “j”, enquanto houver recursos disponíveis na conta do Patrimônio Separado.</p>
<p>“<u>CETIP</u>”</p>	<p>Significa a CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.</p>
<p>“<u>Cessão de Créditos</u>”</p>	<p>Significa a cessão e transferência, a título oneroso, das parcelas vincendas a partir da Data Base da Cessão, em caráter irrevogável e irretroatável, pelas Cedentes à Emissora, da totalidade dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, a serem representados em sua integralidade pelas CCI, conforme listados no Anexo VIII ao Contrato de Cessão.</p>
<p>“<u>Contrato de Cessão</u>”</p>	<p>Significa o “<i>Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios e Outras Avenças</i>” celebrado em 16 de setembro de 2024, entre as Cedentes, na qualidade de cedentes, e a Emissora, na qualidade de cessionária, por meio do qual as Cedentes cederam à Securitizadora a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários sem coobrigação das Cedentes acerca do adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários pelos Devedores, ou solidariedade das Cedentes, observada a possibilidade de Reembolso Compulsório e de Recomposição do Fundo de Reserva pela MRV, constante do Anexo V ao presente Prospecto Definitivo.</p>
<p>“<u>Contrato de Distribuição</u>”</p>	<p>Significa o “<i>Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, Sob o Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Classe Sênior e da Classe Subordinada da 346ª (Trecentésima Quadragésima Sexta) Emissão da True Securitizadora S.A.</i>”, celebrado em 17 de setembro de 2024, entre os Coordenadores, a Emissora e a MRV, com a interveniência e anuência das Sociedades, conforme aditado.</p>



<p><u>“Contrato de Servicing e Backup Servicing”</u></p>	<p>Significa o “<i>Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Servicing e Backup Servicing de Carteira de Direitos Creditórios Imobiliários</i>”, celebrado em 16 de setembro de 2024, entre a Emissora, a MRV e o <i>Backup Servicer</i>, tendo como interveniente as Sociedades.</p>
<p><u>“Código ANBIMA”</u></p>	<p>Significa o “<i>Código ANBIMA de Ofertas Públicas</i>”, da ANBIMA, vigente desde 15 de julho de 2024.</p>
<p><u>“Condições da Alienação Fiduciária”</u></p>	<p>Significam as seguintes condições previstas nos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, conforme listadas abaixo, que, a partir da sua verificação pelo <i>Servicer</i>, implica na elegibilidade do respectivo Direito Creditório Imobiliário decorrente de Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma conte, observado, ainda, o respectivo Prazo Máximo para a Constituição de Alienação Fiduciária previsto no Anexo VIII ao Termo de Securitização, com a respectiva Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma:</p> <p>(i) o valor devido pelo Adquirente em razão da aquisição da Unidade Autônoma não tenha sido integralmente pago;</p> <p>(ii) adimplemento, pelo Adquirente, de todas as parcelas vencidas até o momento de entrega da Unidade Autônoma, bem como de todas as demais obrigações assumidas nos termos dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma; e</p> <p>(iii) averbação do “<i>habite-se</i>” na matrícula do respectivo Empreendimento e obtenção das matrículas individualizadas de cada uma de suas Unidades Autônomas e, conseqüentemente, início da possibilidade de entrega da Unidade Autônoma.</p>
<p><u>“CPF/MF”</u></p>	<p>Significa o Cadastro de Pessoas Físicas, gerenciado pela Receita Federal.</p>
<p><u>“Créditos do Patrimônio Separado”</u></p>	<p>Significa a composição do Patrimônio Separado representada (i) pelos Direitos Creditórios Imobiliários; (ii) pelas respectivas garantias e bens ou direitos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários; e (iii) pelos recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado.</p>
<p><u>“CRI em Circulação”</u></p>	<p>Significam, para fins de quórum, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, as Cedentes ou qualquer prestador de serviço possuírem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus respectivos controladores ou de qualquer de suas respectivas controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou das Cedentes ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou das Cedentes, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas.</p>
<p><u>“Data Base da Cessão”</u></p>	<p>1º de outubro de 2024, inclusive.</p>
<p><u>“Data de Pagamento”</u></p>	<p>Significam as datas previstas para os pagamentos dos CRI, conforme indicadas na Seção “2.6. j) pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos” deste Prospecto.</p>
<p><u>“Dia Útil” ou “Dias Úteis”</u></p>	<p>Significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações em quaisquer Documentos da Operação, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo,</p>



	<p>e que não seja sábado ou domingo. Caso o prazo final para cumprimento de qualquer obrigação prevista em quaisquer dos Documentos da Operação recaia em um dia que não seja um Dia Útil, o prazo em questão será prorrogado para o Dia Útil imediatamente seguinte, sem que haja a incidência de qualquer multa, atualização ou penalidade de qualquer tipo.</p>
<p>“Documento(s) de Aceitação”</p>	<p>Significa(m) o(s) documento(s) de aceitação da Oferta dos CRI, na forma do artigo 9º, da Resolução CVM 160.</p>
<p>“Documentos da Operação”</p>	<p>São, quando mencionados em conjunto: (i) o Contrato de Cessão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o Contrato de <i>Servicing</i> e <i>Backup Servicing</i>; (vi) o Prospecto Preliminar; (vii) este Prospecto Definitivo; (viii) o Aviso ao Mercado; (ix) o Anúncio de Início; (x) o Anúncio de Encerramento; (xi) a Lâmina; (xii) o material publicitário e os demais documentos de suporte a apresentações da Emissão e da Oferta; (xiii) o(s) Documento(s) de Aceitação; (xiv) quaisquer outros documentos relativos à Emissão dos CRI e à Oferta dos CRI; e (xv) eventuais aditamentos aos documentos referidos nos itens anteriores.</p>
<p>“Efeito Adverso Relevante”</p>	<p>Significa a ocorrência de qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre as Cedentes, que: (i) modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica, operacional e/ou reputacional das Cedentes; e/ou (ii) possa afetar a capacidade das Cedentes de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação.</p>
<p>“Encargos Moratórios”</p>	<p>Significa os valores devidos em caso de impontualidade no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI, devidos exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pelos Devedores, hipótese em que serão devidos aos Titulares de CRI, os encargos moratórios previstos no Contrato de Cessão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, quais sejam (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total do pagamento em atraso; e (ii) juros de mora não compensatórios calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data em que o pagamento era devido (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido e não pago.</p>
<p>“Escritura de Emissão de CCI”</p>	<p>Significa o “<i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais ou Fracionárias, sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i>”, celebrado em 16 de setembro de 2024, entre a Emissora, na qualidade de emissora das CCI, e a Instituição Custodiante.</p>
<p>“Evento de Multa Indenizatória”</p>	<p>Significam as seguintes hipóteses: (i) caso as Cedentes, observado o disposto no Contrato de Cessão, por qualquer razão, não realizem o Reembolso Compulsório ou a Recompra Compulsória Parcial, nos termos do Contrato de Cessão; (ii) caso a MRV, por qualquer razão, não realize a Recomposição do Fundo de Reserva pela MRV; ou (iii) caso seja comprovado que os Direitos Creditórios Imobiliários não existiam na Data Base da Cessão.</p>
<p>“Garantias”</p>	<p>Significam a Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma e os Seguros, quando referidos em conjunto.</p>
<p>“Índice de Cobertura Sênior”:</p>	<p>O índice apurado pela Emissora, a partir da Data de Verificação anterior à primeira data de pagamento dos CRI, em cada Data de Verificação, o qual deverá ser igual ou superior</p>



a 1,00 (um inteiro) para a respectiva Data de Verificação, sendo calculado conforme abaixo:

$$\frac{(\text{Valor dos Direitos Creditórios Imobiliários} * \text{Fator de Ponderação Senior} + \text{Valor das Disponibilidades})}{\text{Saldo Agregado de CRI Seniores}}$$

Sendo considerado:

- (a) Valor dos Direitos Creditórios Imobiliários: O Valor presente agregado dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos, calculado utilizando a taxa de Remuneração dos CRI Seniores, sob a forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, líquidos de Provisão para Devedores Duvidosos (conforme definido abaixo);
- (b) Provisão para Devedores Duvidosos: significa o produto do saldo do respectivo Direito Creditório Imobiliário na data em questão e um inteiro menos o percentual definido conforme abaixo (“Provisão para Devedores Duvidosos”):

Faixa de Atraso	Percentual de Provisão
31 (trinta e um) a 60 (sessenta) dias	15% (quinze por cento)
61 (sessenta e um) a 90 (noventa) dias	30% (trinta por cento)
91 (noventa e um) a 120 (cento e vinte) dias	40% (quarenta por cento)
121 (cento e vinte e um) a 150 (cento e cinquenta) dias	50% (quarenta por cento)
151 (cento e cinquenta e um) a 180 (cento e oitenta) dias	70% (quarenta por cento)
Acima de 181 (cento e oitenta e um) dias	100% (cem por cento)

- (c) Fator de Ponderação Sênior: 81,75% (oitenta e um inteiros e setenta e cinco centésimos por cento);
- (d) Valor das Disponibilidades: O valor agregado de recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado acrescido do valor dos Investimentos Permitidos, incluindo os recursos do Fundo de Reserva e excluídos os recursos do Fundo de Despesas; e
- (e) Saldo Agregado de CRI Seniores: A soma do saldo de principal dos CRI Seniores, conforme definidos no Termo de Securitização, calculados *pro forma* os pagamentos de Remuneração, Amortização Programada e Amortização Extraordinária referentes aos CRI Seniores no mês em questão (“Saldo Agregado de CRI Seniores”).

Para fins do cálculo acima, fica desde já estabelecido que:



	<ul style="list-style-type: none"> (a) entende-se que o Índice de Cobertura Sênior está enquadrado quando este for igual ou superior a 1,00 (um inteiro), para a respectiva Data de Verificação; (b) os saldos a serem considerados na fórmula para cálculo do Valor dos Direitos Creditórios Imobiliários incluirão principal e juros apropriados e não pagos, serão líquidos de Provisão para Devedores Duvidosos; (c) o Índice de Cobertura Sênior deverá ser calculado <i>pro forma</i> o pagamento dos CRI Seniores no mês em questão, para efeitos do cálculo do saldo dos CRI Seniores e para efeitos da determinação do Valor das Disponibilidades; (d) o Valor das Disponibilidades e o Valor dos Direitos Creditórios Imobiliários serão determinados com data base correspondente à data de corte do Relatório Mensal de Cobrança; e (e) caso, <i>pro forma</i> o pagamento dos CRI Seniores no mês em questão, o Saldo Agregado de CRI Seniores for 0 (zero), o Índice de Cobertura Sênior será considerado 1,00 (um inteiro).
<p>“Índice de Liquidez Mensal”:</p>	<p>O índice apurado pela Emissora, em cada Data de Verificação, segundo o qual o fluxo mensal de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários deverá corresponder, durante todo o prazo de vigência dos CRI, em cada Data de Verificação, a no mínimo 100% (cem por cento) do volume previsto para pagamento de remuneração e Amortização Programada dos CRI Seniores, calculado na forma da fórmula abaixo descrita:</p> $\text{Índice de Liquidez Mensal} = \frac{\text{Recebimento Fluxo de Direitos Creditórios Imobiliários}}{\text{PMT dos CRI Seniores}}$ <p>Sendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Recebimento Fluxo de Direitos Creditórios Imobiliários: valor total dos Direitos Creditórios Imobiliários recebidos na Conta do Patrimônio Separado no mês anterior a Data de Verificação, incluindo os valores decorrentes de Reembolso Compulsório e os Pagamentos Excedentes do Devedor; e (ii) PMT dos CRI Seniores: significa a soma das parcelas de amortização e remuneração dos CRI Seniores devidos no mês da Data de Verificação, conforme aplicáveis. Caso, <i>pro forma</i>, o pagamento dos CRI Seniores no mês em questão, o saldo agregado de CRI Seniores for 0 (zero), o Índice de Liquidez Mensal será considerado como 100% (cem por cento). <p>Para fins do cálculo acima, entende-se que o Índice de Liquidez Mensal está enquadrado quando este for igual ou superior a 100% (cem por cento), para a respectiva Data de Verificação.</p>
<p>“Instituição Custodiante”</p>	<p>Significa a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante das CCI.</p>
<p>“IOF”</p>	<p>Significa o Imposto sobre Operações Financeiras.</p>
<p>“Investimentos Permitidos”</p>	<p>Significam aplicação em: (a) Certificados e/ou Recibos de Depósito Bancário ou outros títulos de crédito privado com liquidez diária emitidos pelo Itaú Unibanco S.A.; (b) operações compromissadas disponíveis na plataforma do Itaú Unibanco S.A.; (c) títulos públicos federais de curta duração e indexados ao CDI e que tenham liquidez diária; e (d) cotas de fundos de investimento de renda fixa, indexados ao CDI e que tenham liquidez diária.</p>



“<u>IPCA</u>” ou “<u>IPCA/IBGE</u>”	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“<u>Lâmina</u>”	Significa a lâmina da Oferta, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 e conforme modelo constante do Anexo J à Resolução CVM 160.
“<u>Legislação Socioambiental</u>”	Significa (a) a legislação ambiental em vigor, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e as demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, bem como todas as determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que legislam ou regulamentam as normas ambientais em vigor; e (b) a legislação e regulamentação trabalhista e previdenciária em vigor, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional.
“<u>Lei 9.514</u>”	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“<u>Lei 14.430</u>”	Significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
“<u>Leis Anticorrupção</u>”	Qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento relativos a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA) e o UK Bribery Act 2000 (UKBA).
“<u>MDA</u>”	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“<u>MRV</u>” ou “<u>Servicer</u>”	Significa a MRV Engenharia e Participações S.A. , sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 02091-5, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20.
“<u>Multa Indenizatória</u>”	Significa a multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, correspondente ao saldo devedor dos Direitos Creditórios Imobiliários que se enquadrem nas situações descritas abaixo, conforme calculado pela Emissora na data de seu efetivo pagamento, a qual a MRV, por si e por conta e ordem das Sociedades, se obrigou, por meio do Contrato de Cessão, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Emissora em caso de ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória.
“<u>Notificação da Cessão aos Devedores</u>”	Significa que as Cedentes notificarão cada um dos Devedores cujos Direitos Creditórios Imobiliários sejam objeto do Contrato de Cessão, a respeito da Cessão de Créditos, observados os procedimentos previstos no Contrato de Cessão.
“<u>Obrigações das Cedentes – Contrato de Distribuição</u>”	As Cedentes assumiram as seguintes obrigações nos termos do Contrato de Distribuição, sob pena de rescisão de tal instrumento por parte dos Coordenadores, na forma do Contrato de Distribuição: (i) manter suficientes, verídicas, precisas, consistentes e atuais todas as declarações prestadas no âmbito da Oferta até a data da subscrição e integralização dos CRI, e manter os Coordenadores e a Emissora informados de qualquer ato ou fato que possa afetar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de qualquer das



referidas declarações até a amortização integral dos CRI, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração;

- (ii) cumprir a Legislação Socioambiental e as Leis Anticorrupção;
- (iii) cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens que lhes forem aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
- (iv) manter em vigor toda a estrutura de contratos relevantes e demais acordos relevantes necessários para assegurar a manutenção das suas condições atuais de operação e funcionamento;
- (v) manter válidos e regulares todos os alvarás, concessões, licenças, autorizações ou aprovações exigidas nos termos da legislação e regulamentação brasileira, necessárias ao seu regular funcionamento (inclusive para os Empreendimentos e para as Unidades Autônomas), efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto, exceto: (a) por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pelas Cedentes; ou (b) se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão as Cedentes comprovem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção do referido alvará, concessão, licença autorização ou aprovações para os quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido); ou (c) se a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não resultem em um Efeito Adverso Relevante para as atividades das Cedentes, ou para sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações pecuniárias ou não relativas ao Contrato de Distribuição ou aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (vi) manter atualizados e em ordem seus livros e registros societários, manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (vii) não praticar qualquer ato em desacordo com seus atos constitutivos, com o Contrato de Distribuição e/ou com os demais Documentos da Operação;
- (viii) manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual e/ou Municipal, exceto por aqueles que estejam sendo discutidos de boa-fé administrativamente ou judicialmente;
- (ix) notificar a Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, em 10 (dez) Dias Úteis contados da ocorrência de qualquer alteração substancial nas suas condições (financeiras ou outras) que possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (x) notificar a Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, em 2 (dois) Dias Úteis contados da ocorrência de qualquer alteração substancial em seus negócios que possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xi) não transferir ou constituir qualquer ônus sobre as Unidades Autônomas objeto dos Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma que originaram os Direitos Creditórios Imobiliários, exceto pelas Hipotecas dos Empreendimentos (conforme definido no Contrato de Cessão);
- (xii) nos casos em que não houver Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma formalizada, recomprar da Securitizadora os Direitos Creditórios Imobiliários cedidos, vinculados a Instrumento de Venda e Compra de Unidade Autônoma que possua qualquer valor inadimplido pelo respectivo Devedor por prazo igual ou superior a 150 (cento e cinquenta) dias, conforme informado pelo Servicer, observado o disposto no Contrato de Cessão;
- (xiii) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas às Unidades Autônomas, responsabilizam-se integralmente as Cedentes pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores,



custos de resposta e, em havendo condenação, pelo ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades;

(xiv) manterão a Emissora indene de qualquer responsabilidade por danos ou autuações de qualquer natureza, obrigando-se a ressarcir-la de quaisquer quantias que a Emissora venha a desembolsar em decorrência de tais condenações ou autuações, observados os termos do Contrato de Cessão;

(xv) realizar a baixa das Hipotecas dos Empreendimentos (“Baixa das Hipotecas dos Empreendimentos”) observando os prazos máximos previstos no Anexo VII ao Contrato de Cessão e no Anexo IX ao Termo de Securitização, sendo certo ainda que as Unidades Autônomas não poderão ser transferidas aos respectivos Adquirentes e as Alienações Fiduciárias de Unidades Autônomas constituídas sem que seja realizada a Baixa das Hipotecas dos Empreendimentos;

(xvi) preparar, com o auxílio dos Coordenadores e dos Assessores Legais, os materiais e documentos necessários para a realização da Oferta e ao registro e liquidação dos CRI, para a obtenção do registro da Oferta junto à CVM sob o rito automático, nos termos da Resolução CVM 160, e para o registro e liquidação dos CRI junto à B3, além de divulgar os documentos da Oferta nos termos da Seção II do Capítulo III da Resolução CVM 160, conforme aplicável;

(xvii) apresentar imediatamente ao público as decisões tomadas com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes nos termos da regulamentação expedida pela CVM;

(xviii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulação em vigor, conforme aplicável;

(xix) fornecer, em tempo hábil, aos Coordenadores, todas as informações necessárias para atender aos requisitos da Oferta;

(xx) comunicar aos Coordenadores sobre a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas no âmbito do Contrato de Distribuição, do Contrato de Cessão e perante os Titulares de CRI, conforme o caso;

(xxi) não divulgar ao público informações referentes às Cedentes, à Oferta ou aos CRI, em desacordo com o disposto na Resolução CVM 160, conforme aplicável;

(xxii) abster-se, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, de: (a) revelar informações relativas à Oferta, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e (b) utilizar as informações referentes à Oferta, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Oferta, em qualquer dos casos desde que com anuência prévia e por escrito dos Coordenadores;

(xxiii) responsabilizar-se pelas informações por ela fornecidas aos Titulares de CRI durante a Oferta, constantes do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, em observância ao disposto no artigo 24 da Resolução CVM 160 e, caso as informações se tornem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes e/ou desatualizadas, durante a vigência do Contrato de Distribuição, notificar imediatamente e por escrito tal fato à Emissora e aos Coordenadores;

(xxiv) guardar, por 5 (cinco) anos contados da data do encerramento da Oferta, toda a documentação a ela relativa, bem como disponibilizar cópias aos Coordenadores em um prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, após solicitação por escrito, ou no menor prazo possível.



	<p>(xxv) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, exclusivamente, em atividades lícitas e em conformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades; e</p> <p>(xxvi) efetuar o recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da MRV.</p>
“<u>Opção de Compra</u>”	Significa que, quaisquer das Condições de Exercício da Opção de Compra, a MRV poderá adquirir a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, a seu exclusivo critério, por conta e ordem das Sociedades e mediante mandato outorgado no Contrato de Cessão pelas Sociedades, mediante o pagamento do Preço de Exercício, conforme prazo e valor calculado nos termos do Contrato de Cessão, não sendo deduzidos do saldo quaisquer Provisões para Devedores Duvidosos porventura aplicáveis o respectivo Direito Creditório Imobiliário.
“<u>Patrimônio Separado</u>”	Significa o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos do Patrimônio Separado, patrimônio este que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora. O Patrimônio Separado destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.
“<u>Pagamentos Excedentes do Devedor</u>”	Os casos de antecipações de pagamento acima de 30 (trinta) dias corridos, ou pré-pagamento dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma e consequentemente dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte do Devedor.
“<u>Período de Capitalização</u>”	Significa o primeiro período de capitalização será compreendido entre a respectiva Data da Primeira Integralização, inclusive, e a respectiva primeira Data de Pagamento, exclusive. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até a respectiva Data de Vencimento.
“<u>Período de Carência dos CRI Seniores</u>”:	Significa o período de carência no pagamento da amortização dos CRI Seniores será até 17 de novembro de 2024 (inclusive), sendo o primeiro pagamento devido em 18 de novembro de 2024.
“<u>Período de Silêncio</u>”	Significa o período compreendido entre a data mais antiga entre (i) o ato deliberativo de aprovação da Oferta; ou (ii) o 30º (trigésimo) dia que antecede o protocolo de registro da Oferta na CVM, conforme o caso, e que se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento.
“<u>Preço da Cessão</u>”	Significa o valor de R\$ 249.000.000,00 (duzentos e quarenta e nove milhões de reais), que a Emissora pagará diretamente à MRV, por si e por conta e ordem das Sociedades, pela aquisição da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, após comprovado o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes para o Pagamento do Preço da Cessão, acrescido ou descontado de eventual Ágio ou Deságio na Integralização dos CRI.
“<u>Preço de Exercício</u>”	Significa o valor equivalente ao saldo devedor dos CRI na data de exercício da Opção de Compra somado a eventuais custos em aberto ou provisionados, descontados os valores disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, conforme informado pela Emissora, não sendo deduzidos do saldo quaisquer Provisões para Devedores Duvidosos porventura aplicáveis o respectivo Direito Creditório Imobiliário.



<p><u>“Procedimento de Precificação”</u></p>	<p>Significa o procedimento de precificação adotado pelos Coordenadores para a definição, em até 2 (dois) Dias Úteis de antecedência à Data da Primeira Integralização, da Remuneração dos CRI.</p> <p>O resultado do Procedimento de Precificação será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, e comunicado ao mercado e à B3, anteriormente à Data da Primeira de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores.</p>
<p><u>“Prospecto Definitivo”</u></p>	<p>Significa o presente <i>“Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da Classe Sênior e da Classe Subordinada da 346ª (Trecentésima Quadragésima Sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados”</i>.</p>
<p><u>“Prospecto Preliminar”</u></p>	<p>Significa o <i>“Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da Classe Sênior e da Classe Subordinada da 346ª (Trecentésima Quadragésima Sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados”</i>.</p>
<p><u>“Prospecto”</u></p>	<p>O Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando referidos em conjunto e indistintamente.</p>
<p><u>“Regime Fiduciário”</u></p>	<p>Significa o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, sobre os Direitos Creditórios Imobiliários e a Conta do Patrimônio Separado. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.</p>
<p><u>“Relatório Mensal de Cobrança”</u></p>	<p>O relatório encaminhado pelo <i>Servicer</i> ou, conforme o caso, pelo <i>Backup Servicer</i>, à Emissora, em até 3 (três) Dias Úteis após o recebimento do relatório mensal do <i>Servicer</i> de tratado na Cláusula 1.1.1 do Contrato de <i>Servicing</i> e <i>Backup Servicing</i>, a ser enviado pelo <i>Servicer</i> ao <i>Backup Servicer</i> no prazo previsto no Contrato de <i>Servicing</i> e <i>Backup Servicing</i>, contendo (a) valor total de Direitos Creditórios Imobiliários recebido na Conta do Patrimônio Separado, (b) a relação de Direitos Creditórios Imobiliários inadimplidos, com a indicação do valor e do prazo de inadimplemento, (c) a relação de pagamentos feitos diretamente às Cedentes, (d) relação de Direitos Creditórios Imobiliários objeto de Reembolso Compulsório, bem como o respectivo Valor de Reembolso Compulsório; (e) abertura dos recebimentos (pagamentos em dia – até 30 (trinta) dias em atraso, recuperação de créditos em atraso, pré-pagamentos, sinistros e outros recebimentos); f) abertura da carteira (em dia – até 30 (trinta) dias em atraso, entre 31 (trinta e um) a 60 (sessenta) dias em atraso, entre 61 (sessenta e um) a 90 (noventa) dias em atraso, entre 91 (noventa e um) dias em atraso a 120 (cento e vinte) dias de atraso, entre 121 (cento e vinte e um) a 150 (cento e cinquenta) dias em atraso, entre 151 (cento e cinquenta e um) a 180 (cento e oitenta) dias em atraso e acima de 181 (cento e oitenta e um) dias em atraso); (g) valor agregado de principal dos Direitos Creditórios Imobiliários atualizado; e (h) Provisão para Devedores Duvidosos.</p>
<p><u>“Relatório Posição Carteira”</u></p>	<p>O relatório preparado pela Emissora, até o último Dia Útil de cada mês, relativo ao mês imediatamente anterior, contendo estatísticas sobre a carteira de Direitos Creditórios Imobiliários, incluindo, no mínimo, as seguintes informações a respeito do saldo da Conta do Patrimônio Separado:</p> <p>(a) valor total de Direitos Creditórios Imobiliários recebido na Conta do Patrimônio Separado, valor total de Direitos Creditórios Imobiliários Inadimplidos, valor total de pagamentos feitos diretamente às Cedentes e valor total de Direitos Creditórios objeto de Reembolso Compulsório e de Recompra Compulsória Parcial, conforme informados no Relatório Mensal de Cobrança do mês de referência;</p>



	<p>(b) data de emissão dos CRI;</p> <p>(c) data de vencimento final dos CRI;</p> <p>(d) saldo devedor de cada classe e/ou série e/ou subclasse, conforme o caso, dos CRI;</p> <p>(e) valor unitário de cada classe e/ou série e/ou subclasse, conforme o caso, dos CRI;</p> <p>(f) critério de atualização do Valor Nominal Unitário dos CRI;</p> <p>(g) valores das parcelas de juros e amortização programada e amortização extraordinária dos CRI pagos no mês em questão;</p> <p>(h) valores existentes no Fundo de Reserva;</p> <p>(i) valores existentes no Fundo de Despesas;</p> <p>(j) saldo devedor atualizado dos CRI;</p> <p>(k) saldo da Conta do Patrimônio Separado e sua movimentação no mês;</p> <p>(l) rol das garantias prestadas à Emissão, com a abertura dos ativos do Patrimônio Separado (disponibilidades, carteira de crédito imobiliário, bens não de uso e outros ativos);</p> <p>(m) cálculo do Índice de Cobertura Sênior na Data de Verificação;</p> <p>(n) relatório referente às despesas da Emissão e gestão dos bens não de uso;</p> <p>(o) abertura dos recebimentos (pagamentos em dia – até 30 (trinta) dias em atraso, recuperação de créditos em atraso, pré-pagamentos, sinistros e outros recebimentos), conforme informados no Relatório Mensal de Cobrança; e</p> <p>(p) abertura da carteira (em dia – até 30 (trinta) dias em atraso, entre 31 (trinta e um) e 60 (sessenta) dias em atraso, entre 61 (sessenta e um) e 120 (cento e vinte) dias em atraso, entre 121 (cento e vinte e um) e 180 (cento e oitenta) dias em atraso e acima de 180 (cento e oitenta) dias em atraso), conforme informados no Relatório Mensal de Cobrança.</p>
<p>“Remuneração de Descontinuidade”</p>	<p>Significa a remuneração aplicável, exceto por algumas hipóteses previstas no Contrato de Distribuição, caso a MRV decida resilir o Contrato de Distribuição, ficando obrigada a pagar aos Coordenadores o valor descrito em referido Contrato de Distribuição a título de multa não compensatória, à vista, em moeda corrente nacional, no prazo descrito no Contrato de Distribuição.</p>
<p>“Resilição Involuntária”</p>	<p>Significa cada uma das hipóteses abaixo, nas quais o Contrato de Distribuição poderá ser resilido pelos Coordenadores, de maneira individual ou em conjunto, com antecedência mínima de 1 (um) Dia Útil contado da comunicação enviada nesse sentido, sem quaisquer ônus para qualquer uma das Partes, exceto pela obrigação da MRV de reembolsar os Coordenadores e o Patrimônio Separado por despesas incorridas até a data de resilição (assim considerada a data em que a MRV e as Sociedades, estas representadas pela MRV, e a Emissora receberem comunicação formalizando a resilição do Contrato de Distribuição), em qualquer das seguintes hipóteses, observado o disposto no Contrato de Distribuição:</p> <p>(i) quaisquer crises políticas, financeiras, econômicas ou alterações nos mercados financeiro e de capitais no Brasil ou no exterior, que possa afetar a razoabilidade econômica e as perspectivas com relação à Oferta e/ou aos lastros para Emissão dos CRI, tornando inviável, desaconselhável ou prejudicial a sua realização, a qualquer das respectivas partes, a critério exclusivo dos Coordenadores, de forma justificada;</p> <p>(ii) quaisquer alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas à Oferta e/ou aos recebíveis que servirem de lastro para Emissão dos CRI, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos, tornando inviável, desaconselhável ou prejudicial a realização da Oferta, a qualquer das respectivas partes, a critério exclusivo dos Coordenadores, de forma justificada;</p> <p>(iii) qualquer alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais de quaisquer das Cedentes e/ou de seu controlador, direto ou indireto, devidamente demonstrada, que torne inviável, desaconselhável ou prejudicial a realização da Oferta;</p> <p>(iv) ocorrência de casos fortuitos ou eventos de força maior que, independentemente da vontade das Partes, tornem inviável, desaconselhável ou prejudicial a efetivação da Oferta;</p> <p>(v) incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações tratadas no Contrato de Distribuição, o aumento substancial das alíquotas dos tributos ou</p>



	<p>contribuições já incidentes sobre a operação de securitização aqui contemplada ou a ocorrência de regulamentação ou mudanças na regulamentação existente que, em comum acordo entre os Coordenadores e a MRV, tornem inviável ou desaconselhável a continuidade da Oferta, ou regulamentação que venha a alterar a liquidez do Sistema Financeiro Nacional, ou tornar mais onerosa a Oferta;</p> <p>(vi) alterações substanciais na política monetária do Governo Federal que impactem diretamente no setor de atuação da Emissora, de quaisquer das Cedentes e/ou de seu controlador, direto ou indireto, que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado dos CRI, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das respectivas partes o cumprimento das obrigações assumidas;</p> <p>(vii) superveniência de alterações nas normas legais ou regulamentares aplicáveis ao mercado brasileiro de capitais, que alterem de qualquer forma os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados a distribuições públicas de valores mobiliários ou quaisquer dos procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados de qualquer forma à Emissão e/ou à Oferta ou a qualquer elemento envolvido na Emissão e/ou na Oferta, incluindo, mas não se limitando, a modificações regulatórias nos critérios de elegibilidade na composição de portfólios dos potenciais Investidores, que venham de qualquer forma a alterar a disponibilidade de recursos de tais Investidores para a distribuição e/ou aquisição de valores mobiliários de emissão de empresas privadas ou que a tornem inviável e/ou extremamente onerosa a qualquer uma das respectivas partes;</p> <p>(viii) imposições de exigências pela B3, pela ANBIMA, pela CVM e/ou quaisquer outras autoridades competentes de tal ordem que dificultem ou tornem impossível ou inviável a Oferta;</p> <p>(ix) existência, em comum acordo entre os Coordenadores e a MRV, de condições desfavoráveis de mercado para a condução da Emissão e/ou da Oferta, nos termos indicados no Contrato de Distribuição, ou caso as respectivas partes não cheguem a um acordo sobre eventuais alterações aos termos e condições indicativos dos CRI propostas pelos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição;</p> <p>(x) alterações ou indicações de possíveis alterações no setor de atuação de qualquer sociedade do grupo econômico da Emissora, de quaisquer das Cedentes e/ou seu controlador, direto ou indireto, por parte das autoridades governamentais, que afetem ou possam afetar negativamente o preço de mercado dos CRI, tornando impossível ou desaconselhável a qualquer das respectivas partes o cumprimento das obrigações assumidas; e</p> <p>(xi) ocorrência, a critério dos Coordenadores, de forma justificada, de eventos extraordinários de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil ou no exterior, tais como, mas não limitados a: guerras, atentados terroristas, moratórias, alterações nos chefes dos Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário, dentre outros, que possam influenciar, na opinião dos Coordenadores, de forma relevante as condições do mercado de capitais, tornando impossível ou desaconselhável a qualquer das respectivas partes o cumprimento das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição, sem prejuízo do previsto no Contrato de Distribuição.</p>
<p>“Resolução CVM 17”</p>	<p>Significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.</p>
<p>“Resolução CVM 30”</p>	<p>Significa a Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada.</p>
<p>“Resolução CVM 80”:</p>	<p>A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.</p>
<p>“Sociedades”</p>	<p>Significam, em conjunto, a Sociedade 1, Sociedade 2, Sociedade 3, Sociedade 4, Sociedade 5, Sociedade 6, Sociedade 7, Sociedade 8, Sociedade 9, Sociedade 10, Sociedade 11, Sociedade 12, Sociedade 13, Sociedade 14, Sociedade 15, Sociedade 16, Sociedade 17, Sociedade 18, Sociedade 19, Sociedade 20, Sociedade 21, Sociedade 22, Sociedade 23, Sociedade 24, Sociedade 25, Sociedade 26, Sociedade 27, Sociedade 28, Sociedade 29, Sociedade 30, Sociedade 31 e Sociedade 33.</p>
<p>“Sociedade 1”</p>	<p>Significa a Cabral Investimentos SPE Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 2, sala 101, bairro Estoril, CEP 30.455-610, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.088.919/0001-68.</p>



“Sociedade 2”	Significa a MRV Prime III Incorporações Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de Paulínia, no estado de São Paulo, na Avenida Paulista, s/n, bairro Morro Alto, CEP 13.140-031, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.425.367/0001-07.
“Sociedade 3”	Significa a MRV Prime XIV Incorporações Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de São José do Rio Preto, no estado de São Paulo, na Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 2501, sala 02, parte B, bairro Rios D’ Itália, CEP 15.057-564, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.473.637/0001-47.
“Sociedade 4”	Significa a MRV MDI Lagoa Olhos d’Água Incorporações Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de Jaboatão dos Guararapes, no estado de Pernambuco, na Rua Jarangari, s/n, bairro Candeias, CEP 54.430-440, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.654.803/0001-01.
“Sociedade 5”	Significa a MRV MDI CE I Incorporações SPE Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de Fortaleza, no estado do Ceará, na Rua Ary Barroso, nº 70, sala 101, torre 02, bairro Papicu, CEP 60.175-705, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.715.318/0001-09.
“Sociedade 6”	Significa a MRV RN MRV Novas Nações Construções SPE Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de Natal, no estado do Rio Grande do Norte, na Rua Doutor Poty Nóbrega, nº 1946, 17º andar, Sala 1707, bairro Lagoa Nova, CEP 59.056-180, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.429.684/0001-56.
“Sociedade 7”	Significa a MRV Prime Projeto Campo Grande J Incorporações SPE Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de Campo Grande, no Estado do Mato Grosso do Sul, na Avenida Eduardo Elias Zahran, nº 580, Salão 2, bairro Jardim Paulista, CEP 79.050-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.821.325/0001-75.
“Sociedade 8”	Significa a MRV Prime Projeto MT E Incorporações SPE Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de Cuiabá, no estado do Mato Grosso, na Avenida Tenente Coronel Duarte, nº 2057-A, sala 3, lado C, bairro Centro Sul, CEP 78.020-450, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.417.544/0001-81.
“Sociedade 9”	Significa a Parque Lagoa dos Diamantes Incorporações SPE Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de Lagoa Santa, no estado de Minas Gerais, na Alameda Rondon, nº 116, bairro Vargem do Lobo (Newton Pinto Alves), CEP 33.400-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.842.599/0001-06.
“Sociedade 10”	Significa a MRV TOP Life Cozumel Incorporações SPE Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de Uberlândia, no estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, nº 951, sala 1, bairro Tabajaras, CEP 38.400-242, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.407.358/0001-27.
“Sociedade 11”	Significa a MRV MDI Praia da Baleia I Incorporações SPE Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de Serra, no Estado do Espírito Santo, na Avenida Primeira Avenida, nº 26, Parque Residencial Laranjeiras, CEP 29.165-155, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.645.990/0001-71.
“Sociedade 12”	Significa a Parque Vila de Itapuã Incorporações Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de Serra, no estado do Espírito Santo, na Avenida Primeira Avenida, nº 26, bairro Parque Residencial Laranjeiras, CEP 29.165-155, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.690.081/0001-55.
“Sociedade 13”	Significa a MRV Prime Projeto Palmas D Incorporações Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de Palmas, no estado de Tocantins, na Avenida NS2, S/S, Q-102 Norte, conjunto 2, ACSU NE 10, Lote 12, bairro Plano Diretor Norte, CEP 77.006-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.812.710/0001-35.
“Sociedade 14”	Significa a MRV Prime Projeto MT D2 Incorporações SPE Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de Cuiabá, no estado do Mato Grosso, na Avenida Fernando Correa da Costa, nº 638, sala 1, bairro Poção, CEP 78.015-600, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.607.989/0001-88.
“Sociedade 15”	Significa a MRV MRL 20 de Janeiro Incorporações SPE Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de Fortaleza, no estado do Ceará, na Avenida Washington Soares, nº 4000, Sala 07, bairro Parque Manibura, CEP 60.821-750, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.548.789/0001-43.
“Sociedade 16”	Significa a Vale do Sereno Incorporações Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de Campinas, no estado de São Paulo, na Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado, nº 505, sala Q, bairro Nova Campinas, CEP 13.092-108, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.713.959/0001-06.



“Sociedade 17”	Significa a MRV MDI Bahia Incorporações Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 6º andar, sala 6C, bairro Estoril, CEP 30.455-610, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.749.522/0001-14.
“Sociedade 18”	Significa a MRV Cariacica Rio Marinho Incorporações Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de Cariacica, no estado do Espírito Santo, na Avenida Mário Gurgel, nº 4747, Letra C, bairro Vila Palestina, CEP 29.145-711, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.885.985/0001-76.
“Sociedade 19”	Significa a MRV MRL Santa Catarina Incorporações Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 8º andar, sala E3, bairro Estoril, CEP 30.455-610, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.060.438/0001-87.
“Sociedade 20”	Significa a MRV & MRL Paraná Incorporações Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de Curitiba, no estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4476, conjunto 303; andar 03, Cond. Business Tower Ed., bairro Batel, CEP 80.250-085, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.085.841/0001-60.
“Sociedade 21”	Significa a MRV Prime Incorporações Mato Grosso do Sul Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de Campo Grande, no estado do Mato Grosso, na Avenida Eduardo Elias Zahran, nº 580, Salão 2, bairro Jardim Paulista, CEP 79.050-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.353.654/0001-10.
“Sociedade 22”	Significa a MRV MRL RJ e Grande Rio Incorporações Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade do Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro, na Rua Victor Civita, nº 66, Bloco 1, Sala 403, bairro Jacarepaguá, CEP 22.775-044, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.692.778/0001-20.
“Sociedade 23”	Significa a MRV Prime LXIV Incorporações Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de Campinas, no estado de São Paulo, na Avenida Brasil, nº 228, loja 1, andar 2, Sala 8, bairro Vila Itapura, CEP 13.023-075, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.115.717/0001-26.
“Sociedade 24”	Significa a MRV LXXXV Incorporações Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de Ribeirão Preto, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, nº 2035, sala 5 conj. D, bairro Jardim América, CEP 14.020-260, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.178.464/0001-30.
“Sociedade 25”	Significa a Asa Verde Incorporações Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, bairro Estoril, CEP 30.455-610, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.837.702/0001-71.
“Sociedade 26”	Significa a MRV XC Incorporações Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Avenida Ermano Marchetti, nº 1435, 12º andar, sala 1, bairro Água Branca, CEP 05.038-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.563.880/0001-14.
“Sociedade 27”	Significa a MRV Prime Incorporações Centro Oeste Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais, na avenida Professor Mário Werneck, nº 621, sala 09, letra D, bairro Estoril, CEP 30.455-610, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.537.711/0001-72.
“Sociedade 28”	Significa a MRV Espírito Santo Incorporações Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, andar 8, sala 8C, bairro Estoril, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.741.351/0001-99.
“Sociedade 29”	Significa a MRV XCV Incorporações Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 6º andar, sala 6E, bairro Estoril, CEP 30.355-610, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 40.183.025/0001-92.
“Sociedade 30”	Significa a MRV Prime Incorporações Palmas Topos Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 7º andar, sala 7B, bairro Estoril, CEP 30.355-610, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 40.592.056/0001-05.
“Sociedade 31”	Significa a MRV XCI Incorporações Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, sala E1, bairro Estoril, CEP 30.455-610, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 40.792.208/0001-05.



<p>“Sociedade 32”</p>	<p>Significa a MRV Clube Espanhol Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 9º andar, sala 9B, bairro Estoril, CEP 30.355-610, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 40.910.210/0001-31.</p>
<p>“Sociedade 33”</p>	<p>Significa a MRV Fortal Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, andar 6, sala 6T3, bairro Estoril, CEP 30.455-610, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.274.953/0001-37.</p>
<p>“Subordinação”</p>	<p>Significa a prioridade de pagamento garantida aos CRI Seniores em relação aos CRI Subordinados, conforme a Cascata de Pagamentos, sendo certo que o pagamento da Remuneração dos CRI Subordinados e de qualquer amortização dos CRI Subordinados será subordinado ao pagamento da Remuneração dos CRI Seniores e à amortização dos CRI Seniores, nos termos do Termo de Securitização e deste Prospecto, de forma que os CRI Subordinados somente receberão pagamentos de Remuneração após os pagamentos de Remuneração, Amortização Extraordinária e Amortização Programa dos CRI Seniores, se realizado. Os CRI Subordinados somente receberão pagamentos de Amortização Extraordinária e Amortização Programada após o Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI Seniores.</p>
<p>“Taxa DI”</p>	<p>Significa a variação acumulada das taxas médias diárias do Depósito Interfinanceiro – DI de um dia, “<i>over extra-grupo</i>”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br).</p>
<p>“Taxa SELIC”</p>	<p>Significa a taxa de juros média praticada nas operações compromissadas com títulos públicos federais com prazo de 1 (um) Dia Útil.</p>
<p>“Termo de Securitização”</p>	<p>Significa o “<i>Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da Classe Sênior e da Classe Subordinada da 346ª (Trecentésima Quadragésima Sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados</i>” firmado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, em 16 de setembro de 2024, constante do Anexo IV ao presente Prospecto Definitivo, conforme aditado.</p>