PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 193ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

TRUESECURITIZADORA

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP 04506-000
CNPJ nº 12.130.744/0001-00 - CVM nº 22.276

no montante total de

R$ 250.000.000,00

(duzentos e cinquenta milhões de reais)

Lastreados em crédito imobiliário oriundo de debêntures simples de colocação privada emitidas pela

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

Companhia Aberta - CVM nº 21.350
CNPJ nº 16.614.075/0001-00
Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte - MG, CEP 30150-270

A OFERTA FOI APROVADA PELAS REUNIÕES DE DIRETORIA DA EMISSORA REALIZADAS EM 01 DE NOVEMBRO DE 2018 E EM 24 DE ABRIL DE 2019.
CÓDIGO ISIN: BRAPCSCRI523 - REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº [•], CONCEDIDO EM [•] DE [•] DE 2019.
CLASSIFICAÇÃO PRELIMINAR DE RISCO DA EMISSÃO DOS CRI REALIZADA PELA STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.: "brAA+(sf)"

EMISSÃO DE 250.000 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (**"CRI"**), NOMINATIVOS, ESCRITURAIS, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA ("OFERTA"), DA 193ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA S.A. (**"EMISSORA"** OU **"SECURITIZADORA"**), COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R$1.000,00 (UM MIL REAIS) NA DATA DE EMISSÃO (**"VALOR NOMINAL UNITÁRIO"**), DELIBERADA PELAS REUNIÕES DA DIRETORIA DA EMISSORA REALIZADAS EM (I) 01 DE NOVEMBRO DE 2018, CUJA ATA FOI DEVIDAMENTE REGISTRADA NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (**"JUCESP"**) EM 22 DE NOVEMBRO DE 2018, SOB O Nº 541.253/18-9 E PUBLICADA NO JORNAL "DCI" EM 28 DE NOVEMBRO DE 2018 E NO DIÁRIO OFICIAL EMPRESARIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (**"DOESP"**) EM 28 DE NOVEMBRO DE 2018; E **(II)** EM 24 DE ABRIL DE 2019, CUJA ATA FOI DEVIDAMENTE REGISTRADA NA JUCESP EM 6 DE JUNHO DE 2019, SOB O Nº 309.219/19-0 E PUBLICADA NO JORNAL DCI E NO DOESP EM 14 DE JUNHO DE 2019, PERFAZENDO, NA DATA DE EMISSÃO, QUAL SEJA, 03 DE JULHO DE 2019 (**"DATA DE EMISSÃO"**), O MONTANTE DE R$250.000.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MILHÕES DE REAIS), OBSERVADO QUE A EMISSORA, APÓS CONSULTA E CONCORDÂNCIA PRÉVIA DOS COORDENADORES E DA DEVEDORA, NÃO OPTOU POR AUMENTAR A QUANTIDADE DE CRI ORIGINALMENTE OFERTADOS EM ATÉ 20% (VINTE POR CENTO), NOS TERMOS E CONFORME OS LIMITES ESTABELECIDOS NO ARTIGO 14, PARÁGRAFO 2º, DA INSTRUÇÃO CVM 400 (**"OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL"**). CASO HOUVESSE SIDO EXERCIDA A OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL, A OFERTA PODERIA TOTALIZAR ATÉ 300.000 (TREZENTOS MIL) CRI.

OS CRI SÃO LASTREADOS EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO POR 1 (UMA) CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO EMITIDA PELA EMISSORA, ORIUNDOS DE DEBÊNTURES PRIVADAS EMITIDAS PELA DIRECIONAL ENGENHARIA S.A. (**"DEBÊNTURES"** E **"DIRECIONAL"** OU **"DEVEDORA"**, RESPECTIVAMENTE), NOS TERMOS DO "INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.", CELEBRADO ENTRE A DIRECIONAL E A EMISSORA EM 31 DE MAIO DE 2019 E REGISTRADA NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS (**"JUCEMG"**) EM 05 DE JUNHO DE 2019, SOB O Nº 7336306, CONFORME ADITADO PELO "PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMLPES, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA DA DIRECIONAL ENGENHARIA S.A." CELEBRADO EM 12 DE JULHO DE 2019, PROTOCOLADO NA JUCEMG EM 15 DE JULHO DE 2019, SOB O Nº 19/305.042-1.

OBSERVADOS OS TERMOS E CONDIÇÕES DESCRITOS NA SEÇÃO "PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA", NA PÁGINA 83 DESTE PROSPECTO, OS CRI SERÃO OBJETO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 400, SOB REGIME DE GARANTIA FIRME DE COLOCAÇÃO PARA O MONTANTE DE ATÉ R$250.000.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MILHÕES DE REAIS), NO ÂMBITO DA OFERTA, DE FORMA INDIVIDUAL E NÃO SOLIDÁRIA, NA SEGUINTE PROPORÇÃO: **(I)** R$ 125.000.000,00 (CENTO E VINTE E CINCO MILHÕES DE REAIS) PELO COORDENADOR LÍDER; E **(II)** R$125.000.000,00 (CENTO E VINTE E CINCO MILHÕES DE REAIS) PELO **SANTANDER**, SENDO QUE OS EVENTUAIS CRI RESULTANTES DO EXERCÍCIO TOTAL OU PARCIAL DA OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL SERIAM COLOCADOS SOB O REGIME DE MELHORES ESFORÇOS.

A DATA DE VENCIMENTO DOS CRI SERÁ 04 DE JULHO DE 2025 (**"DATA DE VENCIMENTO DOS CRI**"). O VALOR NOMINAL UNITÁRIO NÃO SERÁ OBJETO DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. SOBRE O VALOR NOMINAL UNITÁRIO OU O SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO, CONFORME O CASO, INCIDIRÃO JUROS REMUNERATÓRIOS CORRESPONDENTES A, 104,00% (CENTO E QUATRO INTEIROS POR CENTO) DA VARIAÇÃO ACUMULADA DA TAXA DI, CONFORME DEFINIDO NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING*. A REMUNERAÇÃO SERÁ CALCULADA DE FORMA EXPONENCIAL E CUMULATIVA PRO RATA TEMPORIS POR DIAS ÚTEIS DECORRIDOS, DESDE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI OU A DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI IMEDIATAMENTE ANTERIOR (INCLUSIVE), CONFORME O CASO, ATÉ A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO (EXCLUSIVE) E SERÁ PAGA SEMPRE NOS MESES DE JANEIRO E JULHO DE CADA ANO, SENDO O PRIMEIRO PAGAMENTO DEVIDO EM 06 DE JANEIRO DE 2020, E O ÚLTIMO PAGAMENTO DEVIDO NA DATA DE VENCIMENTO DOS CRI. OS CRI SERÃO DEPOSITADOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 3º DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº541, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2013, CONFORME ALTERADA **(I)** PARA DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO POR MEIO DO MDA, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3, SENDO A DISTRIBUIÇÃO LIQUIDADA FINANCEIRAMENTE POR MEIO DA B3; E **(II)**PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, POR MEIO DO CETIP21, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3, SENDO AS NEGOCIAÇÕES LIQUIDADAS FINANCEIRAMENTE E A CUSTÓDIA ELETRÔNICA DOS CRI REALIZADA POR MEIO DA B3. NÃO FORAM CONSTITUÍDAS GARANTIAS ESPECÍFICAS, REAIS OU PESSOAIS, SOBRE OS CRI, TAMPOUCO SOBRE O CRÉDITO IMOBILIÁRIO.

A SECURITIZADORA INSTITUIU O REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE O CRÉDITO IMOBILIÁRIO, INCLUINDO A CONTA CENTRALIZADORA, NOS TERMOS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, NA FORMA DO ARTIGO 9º DA LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997, COM A NOMEAÇÃO DA OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., INSTITUIÇÃO FINANCEIRA COM SEDE NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, NA AVENIDA DAS AMÉRICAS, Nº 3.434, BLOCO 07, 2º ANDAR, CEP 22640-102, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 36.113.876/0001-91, CONTATO: SR. ANTONIO AMARO/SRA. MARIA CAROLINA ABRANTES LODI DE OLIVEIRA, COM TELEFONE (21) 3514-0000, SITE: **HTTP://WWW.OLIVEIRATRUST.COM.BR** E E-MAIL: **GER1.AGENTE@OLIVEIRATRUST.COM.BR,** COMO AGENTE FIDUCIÁRIO. O CRÉDITO IMOBILIÁRIO OBJETO DO REGIME FIDUCIÁRIO FOI DESTACADO DO PATRIMÔNIO DA EMISSORA E PASSOU A CONSTITUIR PATRIMÔNIO SEPARADO, DESTINANDO-SE ESPECIFICAMENTE AO PAGAMENTO DOS CRI E DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES RELATIVAS AO REGIME FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DO ARTIGO 11 DA LEI Nº 9514.

DURANTE O PERÍODO DE, NO MÍNIMO, 18 (DEZOITO) MESES CONTADOS DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, OS CRI SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADOS ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS, SENDO CERTO QUE, APÓS O REFERIDO PERÍODO, A AUTORIZAÇÃO PARA NEGOCIAÇÃO DOS CRI PARA INVESTIDORES QUE NÃO SEJAM CONSIDERADOS INVESTIDORES QUALIFICADOS DEVERÁ SER AUTORIZADO EM ASSEMBLEIA GERAL E OBSERVAR OS DEMAIS TERMOS E CONDIÇÕES PREVISTOS NO ARTIGO 16 DA INSTRUÇÃO CVM 414. A OFERTA SERÁ REALIZADA NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, CONFORME ALTERADA, E DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004, CONFORME ALTERADA COM INTERMEDIAÇÃO DO **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÃO INTERMEDIÁRIA LÍDER DA OFERTA (**"COORDENADOR LÍDER"** OU **"BRADESCO BBI"**) E DO **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.** (**"SANTANDER"** E, QUANDO EM CONJUNTO COM O COORDENADOR LÍDER **"COORDENADORES"**). **QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, OS CRI E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES E/OU DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E NA CVM.** FORAM CONVIDADAS OUTRAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS PARA O FIM ESPECÍFICO DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI NO MERCADO, NA QUALIDADE DE PARTICIPANTES ESPECIAIS. A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI DEMANDA COMPLEXA E MINUCIOSA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. RECOMENDA-SE AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUE AVALIEM, JUNTAMENTE COM SEUS ASSESSORES FINANCEIROS E JURÍDICOS, OS RISCOS DE INADIMPLEMENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. AINDA, RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES A LEITURA CUIDADOSA DESTE PROSPECTO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE APLICAR SEUS RECURSOS.

O PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA; DOS COORDENADORES, DA B3, ENTIDADE ADMINISTRADORA DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA SERÃO ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO, E DA CVM.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

A OCORRÊNCIA DE QUALQUER EVENTO DE RESGATE ANTECIPADO OU VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES, ACARRETARÁ O RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, REDUZINDO ASSIM O HORIZONTE DE INVESTIMENTO PREVISTO PELOS INVESTIDORES, PODENDO GERAR, AINDA, DIFICULDADE DE REINVESTIMENTO DO CAPITAL INVESTIDO PELOS INVESTIDORES À MESMA TAXA ESTABELECIDA PARA OS CRI. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR CONSULTAR O FATOR DE RISCO "OS CRI PODERÃO SER OBJETO DE RESGATE ANTECIPADO, NOS TERMOS PREVISTOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O QUE PODERÁ IMPACTAR DE MANEIRA ADVERSA NA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO", NA PÁGINA 123 DESTE PROSPECTO.

O AVISO AO MERCADO DA OFERTA FOI PUBLICADO EM 04 DE JUNHO DE 2019.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 117 A 138 DESTE PROSPECTO.

Autorregulação ANBIMA — Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA — Agente Fiduciário

COORDENADORES

bradesco bbi

Santander Corporate & Investment Banking

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

Machado Meyer Advogados

ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES

LEFOSSE ADVOGADOS

A data deste Prospecto Preliminar é 15 de julho de 2019

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção. O Prospecto Definitivo será entregue aos investidores durante o período de distribuição.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO

Definições 3

Documentos Incorporados a este Prospecto por Referência 17

Considerações sobre Estimativas e Declarações acerca do Futuro 19

Resumo das Principais Características da Oferta 21

Classificação de Risco 29

Identificação da Emissora, dos Coordenadores, do Agente Fiduciário, dos Assessores Jurídicos da Oferta e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta 31

Declaração do Coordenador Líder da Oferta para Fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400 35

Declaração da Emissora para Fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400 37

Declaração do Agente Fiduciário para fins dos Artigos 6 e 11, Inciso V da Instrução CVM 583 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414 39

Exemplares do Prospecto 41

Informações Relativas aos CRI e à Oferta 43

Demonstrativo dos Custos da Oferta 81

Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta 83

Procedimento de Substituição do Agente Fiduciário, Banco Liquidante, B3, Escriturador e Custodiante 87

Agente Fiduciário 89

Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta 93

Destinação dos Recursos 99

Operações Vinculadas à Oferta 109

Caracteristicas Gerais do Crédito Imobiliário 111

Fatores de Risco 117

Securitização Imobiliária no Brasil 139

Tributação dos CRI 143

Sumário da Emissora 147

Informações Relativas aos Coordenadores 155

Informações Relativas à Devedora 163

Relacionamentos 177

Anexos **181**

- **Anexo I - Atas das Reuniões da Diretoria da Emissora** **183**
- **Anexo II - Estatuto Social da Emissora** **199**
- **Anexo III - Escritura de Emissão de Debêntures** **225**
- **Anexo IV - Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures** **293**
- **Anexo V - Termo de Securitização** **303**
- **Anexo VI - Relatório de Classificação de Risco Preliminar** **451**
- **Anexo VII - Declarações da Emissora** **461**
- **Anexo VIII - Declaração do Coordenador Líder** **467**
- **Anexo IX - Declarações do Agente Fiduciário** **471**
- **Anexo X - Escritura de Emissão de CCI** **475**

DEFINIÇÕES

Neste Prospecto, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto. Todas as definições estabelecidas neste Prospecto que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

"Afiliada"	Qualquer dos controladores, controladas e/ou coligadas, conforme a Lei das Sociedades por Ações, da Devedora.
"Agência de Classificação de Risco":	**Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.**, com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, 18º andar, CEP 05426-100, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40 ou qualquer agência de classificação de risco que venha a substituí-la nos termos da seção "Classificação de Risco", na página 29 deste Prospecto, e da cláusula 3.17.1 do Termo de Securitização.
"Agente Fiduciário":	**Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, 2º andar, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, ou qualquer instituição que venha a substituí-la nos termos da cláusula 11.10 do Termo de Securitização, na qualidade de representante da comunhão dos Titulares de CRI.
"Alocação dos CRI":	Tem o significado definido na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta – Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta", na página 83 deste Prospecto.
"ANBIMA":	**Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento":	O anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início":	O anúncio de início da Oferta, a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 52 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

“Apresentações para Potenciais Investidores”	Apresentações para potenciais investidores (roadshow e/ou one-on-ones), as quais foram realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto.
“Assembleia de Pedido de *Waiver*”:	A assembleia geral dos titulares de CRI convocada de forma especial, conforme previsto na seção “Informações relativas aos CRI e à Oferta – Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI”, na página 56 deste Prospecto.
“Assembleia Geral dos Titulares de CRI” ou **“Assembleia Geral”:**	A assembleia geral dos titulares de CRI, na forma da cláusula 7 do Termo de Securitização e da seção “Informações relativas aos CRI e à Oferta - Assembleia Geral”, na página 67 deste Prospecto.
“Aviso ao Mercado”:	O aviso ao mercado, publicado pela Emissora e pelos Coordenadores, às expensas da Devedora, no jornal “Valor Econômico” em 04 de junho de 2019, e divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.
“Aviso de Recebimento”	O comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data de entrega do documento, que possui a validade jurídica para a comprovação do recebimento do objeto postal ao qual se vincula.
“B3”:	A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7° andar, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros operacionalizados pelo segmento CETIP UTVM, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
“Banco Liquidante”:	O **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo denominado “Cidade de Deus”, Vila Yara, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, instituição responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
“Boletim de Subscrição”:	O boletim de subscrição por meio do qual cada um dos Investidores subscreverá os CRI.
“Brasil” ou **“País”:**	A República Federativa do Brasil.

“CCI”:	A Cédula de Crédito Imobiliário, emitida pela Emissora para representação do Crédito Imobiliário, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, a qual se encontra descrita no Anexo V ao Termo de Securitização.
“CETIP21”:	O sistema CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“CMN”:	O Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”:	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“Código ANBIMA”:	O “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, em vigor nesta data.
“Código Civil”:	A Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“COFINS”:	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“Comissionamento”:	Significa a comissão a ser paga aos Coordenadores, conforme descrita na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 81 deste Prospecto.
“Conta Centralizadora”:	A conta corrente de titularidade da Emissora, inserida no âmbito do Patrimônio Separado, mantida junto ao Banco Bradesco S.A., sob o nº 0008023-3, agência 3391, na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos ao Crédito Imobiliário.
“Contrato de Distribuição”:	O “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.*”, celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora, em 31 de maio de 2019.
“Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante”:	O “*Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Certificado de Recebíveis Imobiliários*”, celebrado entre a Emissora e o Escriturador, em 17 de maio de 2019, conforme aditado, por meio do qual o Escriturador foi contratado para o exercício das funções de escrituração dos CRI e indicação do Banco Liquidante.
“Controlador”:	Qualquer acionista controlador (conforme definição de Controle) da Emissora ou da Direcional.
“Controle” (bem como os correlatos **“Controlar”** ou **“Controlada”**)**:**	Conforme previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

“Coordenador Líder” ou “**Bradesco BBI**”:	O **Banco Bradesco BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 10º andar, Itaim Bibi, inscrito no CNPJ sob o nº 06.271.464/0103-43.
“Coordenadores”	O Coordenador Líder e o Santander, quando em conjunto.
“Crédito Imobiliário”:	O crédito imobiliário oriundo das Debêntures, cujo valor corresponde a R$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), nesta data, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, representado pela CCI.
“CRI”:	Os certificados de recebíveis imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão da Emissora.
“CRI em Circulação”:	Para fins de quórum, todo(s) o(s) CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e os de titularidade da Devedora e de sociedades ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.
“CSLL”:	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“Custodiante”:	A **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, acima qualificada.
“CVM”:	A Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
“Data de Emissão”:	A data de emissão dos CRI, qual seja, 03 de julho de 2019.
“Data de Emissão da CCI”:	A data de emissão da CCI, qual seja,03 de julho de 2019.
“Data de Emissão das Debêntures”:	A data de emissão das Debêntures, qual seja 03 de julho de 2019.
“Data de Integralização”:	Data em que ocorrer a integralização dos CRI, à vista e em moeda corrente nacional, pelos Investidores.
“Data de Vencimento das Debêntures”:	A data de vencimento das Debêntures, qual seja, 03 de julho de 2025, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures, Resgate Antecipado Facultativo ou Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures e adesão total à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

“Data de Vencimento dos CRI”:	A data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 04 de julho de 2025, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo ou de Resgate Antecipado Obrigatório ou adesão total à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.
“Debêntures”:	As 250.000 (duzentos e cinquenta mil) debêntures simples, em série única, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 5ª emissão da Direcional, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
“Decreto 8.420”:	O Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado.
“Despesas”:	As despesas incorridas ou a incorrer pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, conforme descritas na seção “Despesas da Oferta e da Emissão”, na página 69 deste Prospecto.
“Despesas Flat”:	As despesas flat listadas no Anexo XIII ao Termo de Securitização.
“Dias Úteis”:	Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“Direcional” ou **“Devedora”:**	A **Direcional Engenharia S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a CVM, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00.
“Documentos da Operação”:	Em conjunto: **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição; **(v)** os Prospectos Preliminar e Definitivo; **(vi)** o Boletim de Subscrição; e **(vii)** os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta.
“Edital de Oferta de Resgate Antecipado”:	O anúncio, a ser publicado no jornal “Valor Econômico” e/ou por meio de carta a ser enviada eletronicamente aos Titulares de CRI pelo Agente Fiduciário, que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.
“Emissão”:	A emissão dos CRI.
“Emissora” ou **“Securitizadora”:**	A **True Securitizadora S.A.**, qualificada no preâmbulo.
“Empreendimentos Imobiliários Elegíveis”:	Os empreendimentos imobiliários listados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e descritos na seção “Destinação dos Recursos da Oferta”, na página 99 deste Prospecto, aos quais serão destinados os recursos captados com a Oferta.

“Encargos Moratórios”:	Correspondem à **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
“Escritura de Emissão de CCI”:	O “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrado pela Emissora em 12 julho de 2019, para a emissão da CCI representativa do Crédito Imobiliário, vinculada aos CRI.
“Escritura de Emissão de Debêntures”:	O *“Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Direcional Engenharia S.A.”* celebrado entre a Devedora e a Emissora em 31 de maio de 2019 e registrado na JUCEMG em 05 de junho de 2019 sob o nº 7336306, conforme aditado.
“Escriturador”:	O **Banco Bradesco S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo denominado “Cidade de Deus”, Vila Yara, s/nº, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, instituição responsável pela escrituração dos CRI.
“Formador de Mercado”	**Banco Bradesco S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo “Cidade de Deus”, Bairro Vila Yara, s/nº, CEP 06029-900 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12**.**
“Fundo de Despesas”:	O fundo de despesas constituído na Conta Centralizadora, para o pagamento das Despesas.
“Garantia Firme”:	A garantia firme assumida pelos Coordenadores para a colocação e integralização do número inteiro de CRI equivalentes a R$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), no âmbito da Oferta, de forma individual e não solidária, na seguinte proporção: **(i)** R$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) pelo Coordenador Líder; e **(ii)** R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) pelo Santander.
“**IGP-M**”:	O Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Índice Financeiro”:	O índice financeiro a ser mantido pela Devedora, conforme descrito na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI”, na página 56 deste Prospecto.

“Instrução CVM 358”:	A Instrução da CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“Instrução CVM 400”:	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Instrução CVM 414”:	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Instrução CVM 480”:	A Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.
“**Instrução CVM 505”:**	A Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
“Instrução CVM 539”:	A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
“Instrução CVM 541”:	A Instrução da CVM nº 541, de 20 de dezembro de 2013, conforme alterada.
“Instrução CVM 583”:	A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016.
“Investidores”:	Os investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de Investidor Qualificado ou de Investidor Profissional, nos termos da Instrução CVM 539.
“Investidores Qualificados”	Os investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução CVM 539.
“Investidores Profissionais”	Os investidores profissionais, conforme definido no artigo 9º-A da Instrução CVM 539.
“IOF/Câmbio”:	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“IOF/Títulos”:	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”:	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IRPJ”:	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“IRRF”:	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
“JUCEMG”:	A Junta Comercial do Estado de Minas Gerais.
“JUCESP”:	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“Lei 6.385”:	A Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei 8.981”:	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

“Lei 9.514”:	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“Lei 9.613”:	A Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.
“Lei 10.931”:	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
“Lei 11.033”:	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Lei 12.529”:	A Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada.
“Lei 12.846”:	A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme regulamentada pelo Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015.
“Leis Anticorrupção”:	A Lei 12.529, a Lei 9.613, a Lei 12.846, o Decreto 8.420, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (*FCPA*) e o *UK Bribery Act*, em conjunto.
“Lei das Sociedades por Ações”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“MDA”:	O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“Oferta”:	A oferta pública dos CRI, realizada nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414, a qual: **(i)** será destinada aos Investidores; **(ii)** será intermediada pelos Coordenadores; e **(iii)** dependerá de registro perante a CVM, da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.
“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”:	A oferta de resgate antecipado total das Debêntures que poderá ser realizada pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”:	A oferta irrevogável de resgate antecipado total dos CRI feita pela Emissora, nos termos do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, com o consequente resgate dos CRI dos Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.
“Ônus”:	**(i)** Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou **(ii)** qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou **(iii)** qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.

“Opção de Lote Adicional”:	A opção da Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Direcional, de aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados em até 20% (vinte por cento), com a finalidade de atender o eventual excesso de demanda constatado no decorrer da Oferta nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.
“Participantes Especiais”:	As outras instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor, convidadas pelos Coordenadores para participar do processo de distribuição dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição e de cada Termo de Adesão conforme celebrados entre o Coordenador Líder e cada Participante Especial. A relação de Participantes Especiais poderá ser obtida com o Coordenador Líder da Oferta.
“Patrimônio Separado”:	O patrimônio separado da Emissora, destacado do seu patrimônio comum, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.
“Pedido de Waiver”:	Tem o significado definido na seção “Informações relativas aos CRI e à Oferta – Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI”, na página 56 deste Prospecto.
“Período de Capitalização”:	O intervalo de tempo que se inicia **(i)** na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira data de pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; ou **(ii)** na última data de pagamento da Remuneração dos CRI (inclusive), e termina na próxima data de pagamento da Remuneração dos CRI ou na Data de Vencimento dos CRI (exclusive), conforme o caso, para os demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI ou data de resgate antecipado dos CRI, conforme o caso. O fluxo de pagamento das Debêntures, para fins da definição de cada um dos Períodos de Capitalização, está descrito na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Fluxograma de Pagamento”, na página 45 deste Prospecto.
“Pessoas Vinculadas”:	Significam **(i)** controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores da Emissora e/ou da Devedora, de suas controladoras e/ou de suas controladas ou outras pessoas vinculadas à Emissão e à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores dos Coordenadores e das Participantes Especiais da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos dos Coordenadores, da Emissora, da Devedora e/ou das Participantes Especiais da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente

	envolvidos na Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços aos Coordenadores, à Emissora, à Devedora e/ou às Participantes Especiais da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, com a Emissora, com a Devedora e/ou com as Participantes Especiais da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário dos Coordenadores e/ou das Participantes Especiais da Oferta ou pessoas a elas vinculadas; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas aos Coordenadores e/ou às Participantes Especiais, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)"; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI da Instrução CVM 505, conforme aplicável.
"PIS":	A Contribuição ao Programa de Integração Social.
"Plano de Distribuição"	O plano de distribuição dos CRI, conforme definido na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta – Plano de Distribuição", na página 83 deste Prospecto
"Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado":	Tem o significado definido na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Oferta de Resgate Antecipado dos CRI", na página 63 deste Prospecto.
"Preço de Integralização":	O preço pago pela integralização dos CRI, conforme descrito na seção "Informações relativas aos CRI e à Oferta – Preço de Integralização e Forma de Integralização", na página 55 deste Prospecto.
"Preço de Integralização das Debêntures":	O valor a ser pago pela Emissora como contrapartida à subscrição e integralização das Debêntures, representativas do Crédito Imobiliário.
"Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures"	O "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Direcional Engenharia S.A.*" celebrado entre a Devedora e a Emissora em 12 de julho de 2019, protocolado na JUCEMG em 15 de julho de 2019, sob o nº 19/305.042-1.
"Procedimento de *Bookbuilding*":	O procedimento de coleta de intenções de investimento organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, o qual definiu : **(i)** a Remuneração; e **(ii)** o não exercício da Opção de Lote Adicional.

“Prospecto Definitivo”:	O prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro da Oferta, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6-B da Instrução CVM 400.
“Prospecto Preliminar” ou **“Prospecto”:**	O presente prospecto preliminar da Oferta.
“Prospectos”:	Significa o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo quando mencionados em conjunto.
“Reestruturação”:	A alteração de condições relacionadas **(i)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; **(ii)** aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, com exceção do(s) aditamento(s) a ser(em) eventualmente celebrado(s) por ocasião do encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*; e **(iii)** ao vencimento antecipado das Debêntures.
“Regime Fiduciário”:	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre o Crédito Imobiliário representado pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes ao Crédito Imobiliário, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados do Crédito Imobiliário e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514.
“Relatório do Índice Financeiro”:	Relatório consolidado, preparado pela Devedora, a ser enviado ao Agente Fiduciário, para fins de acompanhamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis após as datas máximas previstas na Instrução CVM 480, para a divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de Informações Trimestrais – ITR, ou em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de Informações Trimestrais – ITR, o que ocorrer primeiro, através de relatório consolidado, preparado pela Devedora, bem como memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tal Índice Financeiro.
“Remuneração”:	A remuneração que será paga aos Titulares de CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, equivalente a 104,00% (cento e quatro inteiros por cento) da variação acumulada da Taxa DI, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da

	Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula constante na seção "Informações relativas aos CRI e à Oferta – Remuneração", na página 53 deste Prospecto.
"Remuneração das Debêntures":	A remuneração que será paga ao titular das Debêntures, incidente sobre o valor nominal unitário das Debêntures ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures, equivalente a 104,00% (cento e quatro inteiros por cento) da variação acumulada da Taxa DI, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding* e ratificado por meio do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de aprovação da Emissora, na qualidade de debenturista, deliberação societária da Direcional, na qualidade de emissora das Debêntures, ou aprovação por Assembleia Geral. A Remunueração das Debêntures será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos a partir da primeira data de integralização das Debêntures ou data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures.
"**Resgate Antecipado**"	O Resgate Antecipado Facultativo em conjunto com o Resgate Antecipado Obrigatório.
"Resgate Antecipado Facultativo":	O resgate antecipado facultativo da totalidade, e não menos que a totalidade dos CRI, conforme previsto na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Resgate Antecipado Facultativo dos CRI", na página 63 deste Prospecto.
"Resgate Antecipado Obrigatório":	O resgate antecipado obrigatório da totalidade, e não menos que a totalidade, dos CRI, conforme previsto na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI", na página 56 deste Prospecto.
"Sistema de Negociação":	B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação da CCI.
"SPE Investidas":	As sociedades de propósito especifico controladas pela Devedora para desenvolvimento de empreendimentos, conforme listadas no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures e, na página 99 deste Prospecto, na seção "Destinação dos Recursos".
"Taxa de Administração":	A remuneração que a Emissora fará jus, pela administração

	do Patrimônio Separado, no valor mensal de R$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga pela Devedora até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento e será atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento. A referida despesa terá um acréscimo de 70% (setenta por cento) nos meses em que ocorrerem eventuais Reestruturações (conforme definido no Termo de Securitização), ou enquanto as Debêntures estiverem sob vencimento antecipado.
"Taxa DI"	As taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página da rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br).
"Taxa Substitutiva":	O novo parâmetro a ser aplicável em caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI, nos termos da cláusula 5.4 do Termo de Securitização e conforme disposto na seção "Informações relativas aos CRI e á Oferta", na página 43 deste Prospecto.
"Termo de Adesão":	Cada "*Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.*", celebrado entre o Coordenador Líder e cada Participante Especial.
"Termo de Securitização":	O "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 193ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*" celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário em 12 de julho de 2019.

“Titulares de CRI”	Os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”:	O valor mínimo a ser mantido no Fundo de Despesas, no montante de R$25.000,00 (vinte e cinco mil reais).
“Valor Nominal de Resgate Antecipado”:	O valor devido pela Emissora aos Titulares de CRI, em razão do Resgate Antecipado Obrigatório, Resgate Antecipado Facultativo ou Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, equivalente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo resgate antecipado dos CRI (exclusive); e (ii) dos demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado (exclusive).
“Valor Nominal Unitário”:	Na Data de Emissão, correspondente a R$1.000,00 (mil reais).
“Valor Total da Emissão”:	Na Data da Emissão, o valor correspondente a R$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada poderia haver sido aumentada em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI.

DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo III e Anexo III-A, ambos da Instrução CVM 400, incluindo também **(i)** a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e **(ii)** análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Instrução CVM 480, que se encontra disponível para consulta nos seguintes *websites*:

- www.cvm.gov.br (neste website, acessar "Informações de Regulados" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias", clicar em "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)", buscar "True Securitizadora S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "True Securitizadora S.A.". Posteriormente, clicar em "Formulário de Referência").

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standarts Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, e para o trimestre encerrado em 31 de março de 2019 podem ser encontradas nos seguintes links podem ser encontradas no seguinte website:

- www.cvm.gov.br (neste website, acessar "Informações de Regulados" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias", clicar em "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)", buscar "True Securitizadora S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "True Securitizadora S.A.". Posteriormente, selecionar "DFP" ou "ITR", conforme o caso).

As informações divulgadas pela Direcional acerca de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, e para o trimestre encerrado em 31 de março de 2019 podem ser encontradas nos seguintes links:

- www.cvm.gov.br (neste website, acessar "Informações de Regulados" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias", depois clicar em "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)" buscar por "Direcional Engenharia S.A.", e selecionar "ITR" ou "DFP", conforme o caso).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e projeções, inclusive na Seção “Fatores de Risco”, na página 117 e seguintes deste Prospecto.

As presentes estimativas e declarações estão baseadas, em grande parte, nas expectativas atuais e estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios da Emissora e/ou da Direcional, sua condição financeira, seus resultados operacionais ou projeções. Embora as estimativas e declarações acerca do futuro encontrem-se baseadas em premissas razoáveis, tais estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições, e são feitas com base em informações atualmente disponíveis.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando a:

(i) conjuntura econômica e mercado imobiliário global e nacional;

(ii) dificuldades técnicas nas suas atividades;

(iii) alterações nos negócios da Emissora ou da Devedora;

(iv) acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior e outros fatores mencionados na Seção “Fatores de Risco”, na página 117 e seguintes deste Prospecto;

(v) intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;

(vi) alterações nas condições gerais da economia, incluindo, exemplificativamente, a inflação, taxas de juros, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor;

(vii) capacidade de pagamento dos financiamentos contraídos pela Direcional e cumprimento de suas obrigações financeiras;

(viii) capacidade de pagamento das obrigações contraídas pela Emissora em decorrência da subscrição das Debêntures;

(ix) capacidade da Direcional de contratar novos financiamentos e executar suas estratégias de expansão; e/ou

(x) outros fatores mencionados na Seção “Fatores de Risco”, na página 117 e seguintes deste Prospecto e nos itens 4.1. “Fatores de Risco” e 5.1. “Riscos de Mercado” do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não se pode assegurar que serão atualizadas ou revisadas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho da Emissora, da Direcional podem diferir substancialmente daqueles previstos em suas estimativas em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima.

Por conta dessas incertezas, o Investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento nos CRI.

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e os CRI. **Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos e do Termo de Securitização e, em especial, a Seção "Fatores de Risco", na página 117 deste Prospecto**. Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem ao Crédito Imobiliário, vide a seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta", na página 43 deste Prospecto.

Securitizadora	**True Securitizadora S.A.**, acima qualificada.
Coordenadores	O **Banco Bradesco BBI S.A.**, acima qualificado, na qualidade de Coordenador Líder e o **Banco Santander (Brasil) S.A.**, acima qualificado, na qualidade de Coordenador.
Agente Fiduciário	**Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, acima qualificado.
Escriturador	**Banco Bradesco S.A.**, acima qualificado.
Banco Liquidante	**Banco Bradesco S.A.**, acima qualificado.
Autorizações Societárias	A emissão, a oferta dos CRI da 193ª série da 1ª emissão da Emissora e a subscrição e integralização das Debêntures pela Emissora são realizadas consoantes ao que autoriza o Estatuto Social da Emissora, mediante deliberações tomadas nas reuniões de Diretoria da Emissora realizadas em (i) 01 de novembro de 2018, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP em 22 de novembro de 2018, sob o nº 541.253/18-9 e publicada no jornal "DCI" em 28 de novembro de 2018 e no Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo em 28 de novembro de 2018, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16 do estatuto social da Securitizadora, a 1ª emissão de CRI da Securitizadora até o limite de R$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive já considerando os referidos CRI, não atingiu este limite; e (ii) 24 de abril de 2019, cuja ata foi registrada na JUCESP em 06 de junho de 2019, sob o nº 309.219/19-0 e publicada no jornal "DCI" e no Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo em 14 de junho de 2019. A emissão das Debêntures foi aprovada na reunião do conselho de administração da Direcional realizada em 31 de maio de 2019, cuja ata foi registrada na JUCEMG em 04 de junho de 2019, sob o nº 7334179 e publicada no jornal "Hoje em Dia" e no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais em 14 de junho de 2019.

Crédito Imobiliário	Os créditos representados pela CCI e oriundos das Debêntures, cujo valor corresponde a R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), nesta data, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
Código ISIN	BRAPCSCRI523.
Local e Data de Emissão dos CRI objeto da Oferta	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo a data de emissão dos CRI o dia 03 de julho de 2019.
Distribuição Parcial	Não haverá possibilidade de distribuição parcial dos CRI.
Valor Total da Emissão	Na Data da Emissão, o valor correspondente a R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada poderia haver sido aumentada em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI.
Quantidade de CRI	Foram emitidos 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI, observado o não exercício da Opção de Lote Adicional.
Valor Nominal Unitário	Os CRI têm valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Oferta	Os CRI da 193ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, que serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 400.
Lastro dos CRI	O Crédito Imobiliário, representado pela CCI emitida pela Emissora, sob forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade do Crédito Imobiliário.
Emitente da CCI	A Emissora.
Data de Emissão da CCI	A data de emissão da CCI é 03 de julho de 2019.
Valor Total da CCI	O valor nominal da CCI é de R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*.
Forma dos CRI	Os CRI foram emitidos sob a forma nominativa e escritural.
Atualização Monetária	Os CRI não serão objeto de atualização monetária.

Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 104,00% (cento e quatro inteiros por cento) da variação acumulada da Taxa DI, conforme definido no Procedimento de Bookbuilding. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula constante da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Remuneração", na página 53 deste Prospecto.
Data de Vencimento dos CRI	A data de vencimento efetiva dos CRI será 04 de julho de 2025.
Pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI	A Remuneração dos CRI será paga sempre nos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 06 de janeiro de 2020, e o último pagamento devido na Data de Vencimento dos CRI, e a amortização dos CRI será paga a partir de 04 de janeiro de 2023 (inclusive), sempre nos meses de janeiro e julho de cada ano, ocorrendo o último pagamento na Data de Vencimento dos CRI, conforme descrito na tabela constante da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Fluxograma de Pagamento", na página 45 deste Prospecto.
Possibilidade de Amortização Extraordinária e de Aquisição Facultativa dos CRI	É vedada a amortização antecipada facultativa e a aquisição facultativa dos CRI, inclusive a exclusivo critério da Emissora, exceto na hipótese da Cláusula 5.13.1 do Termo de Securitização.
Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI	O Resgate Antecipado Obrigatório será realizado nos termos da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI", na página 56 deste Prospecto.
Resgate Antecipado Facultativo dos CRI	O Resgate Antecipado Facultativo será realizado nos termos da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Resgate Antecipado Facultativo dos CRI", na página 63 deste Prospecto.
Oferta de Resgate Antecipado dos CRI	A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será realizada nos termos da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Oferta de Resgate Antecipado dos CRI", na página 63 deste Prospecto.
Regime Fiduciário	Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário incluindo a Conta Centralizadora, nos termos do Termo de Securitização, constituindo referido Crédito Imobiliário lastro para a emissão dos CRI.

Garantia	Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, os quais não contam também com garantia flutuante da Emissora.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos na cláusula 12.1 do Termo de Securitização e na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Liquidação do Patrimônio Separado", na página 66 deste Prospecto, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente, de forma transitória, a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Geral de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Seprarado ou a sua administração por nova companhia securitizadora, conforme descrito na seção Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Assembleia Geral", na página 67 deste Prospecto.
Boletim de Subscrição	A aquisição dos CRI será formalizada mediante a assinatura do Boletim de Subscrição pelos Investidores, que estarão sujeitos aos termos e condições da Oferta e aqueles previstos nos seus respectivos Boletins de Subscrição. O Boletim de Subscrição será assinado somente após o registro definitivo da Oferta pela CVM, nos termos e condições previstos neste Prospecto e no Termo de Securitização.
Preço de Integralização e Forma de Integralização	Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Integralização dos CRI, sendo certo que o preço de integralização dos CRI corresponderá ao Valor Nominal Unitário. Caso ocorra a integralização de CRI em mais de uma data, o preço de integralização para os CRI que forem integralizados após a primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização dos CRI (exclusive).
Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica	Os CRI serão depositados, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 541, para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e, para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
Forma e Procedimento de Distribuição dos CRI	A distribuição primária dos CRI será pública, sob regime misto de garantia firme e de melhores esforços de colocação, observados os termos e condições estipulados no Contrato de Distribuição, os quais se encontram descritos também neste Prospecto, na seção "Sumário dos Principais Instrumentos da

	Oferta – Contrato de Distribuição", na página 93 deste Prospecto. Os CRI serão distribuídos de acordo com o procedimento descrito na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta", na página 83 deste Prospecto.
Pessoas Vinculadas	Para fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas" quaisquer das seguintes pessoas: **(i)** controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores da Emissora e/ou da Devedora, de suas controladoras e/ou de suas controladas ou outras pessoas vinculadas à Emissão e à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores dos Coordenadores e das Participantes Especiais da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos da Emissora, dos Coordenadores, da Devedora e/ou das Participantes Especiais da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços aos Coordenadores, à Emissora, à Devedora e/ou às Participantes Especiais da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com a Emissora, com os Coordenadores, com a Devedora e/ou com as Participantes Especiais da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário dos Coordenadores e/ou das Participantes Especiais da Oferta ou pessoas a elas vinculadas; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas aos Coordenadores e/ou às Participantes Especiais, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)"; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI da Instrução CVM 505, conforme aplicável.
Público-Alvo da Oferta	Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores.
Formador de Mercado	Conforme recomendado pelos Coordenadores, a Emissora e a Devedora contrataram o Formador de Mercado para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes diárias de compra e de venda dos CRI, em plataformas

	administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Instrução CVM 384, do Manual de Normas para Formador de Mercado, do Comunicado 111 e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados da B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3. Serão subscritos, pelo Formador de Mercado, 1.000 (mil) CRI, no valor de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), conforme a demanda apurada pelos Coordenadores no Procedimento de *Bookbuilding*, a fim de lhe possibilitar a atuação como formador de mercado (*market maker*) dos CRI, garantindo a existência e a permanência de ofertas firmes diárias de compra e venda para os CRI durante a vigência do Contrato de Formador de Mercado e nos termos da legislação aplicável. As intenções de investimento do Formador de Mercado foram apresentadas na taxa de juros apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, não havendo, portanto, qualquer influência por parte do Formador de Mercado na definição dos juros dos CRI durante o Procedimento de *Bookbuilding*. O Formador de Mercado deverá realizar diariamente ordens de compra e venda dos CRI, observados os limites previstos no parágrafo abaixo, durante, no mínimo, 120 (cento e vinte) minutos contínuos no período de negociação compreendido entre às 9h (nove horas) e às 18h (dezoito horas), obedecidos os procedimentos adotados pela B3. **Para mais informações acerca do Formador de Mercado, veja a seção "Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta – Contrato de Formador de Mercado", na página 98 deste Prospecto.**
Inadequação do Investimento	O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: **(i)** necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; **(ii)** não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Direcional e ao setor imobiliário; e/ou **(iii)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada. **O Investidor deverá ler atentamente a seção "Fatores de Risco", na página 117 e seguintes deste Prospecto, e os itens 4.1 e 5.1 do formulário de referência da Emissora**.
Destinação dos Recursos	Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados na forma descrita na seção "Destinação dos Recursos", na página 99 deste Prospecto.

Assembleia Geral	Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto na cláusula 7 do Termo de Securitização. Outras informações podem ser encontradas na seção "Assembleia Geral", em "Informações Relativas aos CRI e à Oferta", na página 67 deste Prospecto.
Fatores de Risco	**Os fatores de risco da Oferta encontram-se previstos na seção "Fatores de Risco", na página 117 e seguintes deste Prospecto, e devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI.**
Vantagens e Restrições dos CRI	Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. A cada CRI caberá um voto nas deliberações da Assembleia Geral dos Titulares de CRI.
Debêntures	O Crédito Imobiliário que lastreia os CRI é oriundo de debêntures privadas emitidas pela Direcional. A Escritura de Emissão de Debêntures e o Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures podem ser verificados em sua íntegra nos Anexos III e IV, respectivamente, a este Prospecto, nas páginas 189 e 287, respectivamente.
Plano de Distribuição	Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável e condicionado ao atendimento integral das condições precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição, realizarão a distribuição CRI, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414 e demais disposições regulamentares aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação, para o montante de R$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), de forma individual e não solidária, na seguinte proporção: **(i)** R$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) pelo Coordenador Líder; e **(ii)** R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) pelo Santander, sendo que os eventuais CRI resultantes do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional seriam colocados sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33,

	§3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta; e **(iii)** que os representantes dos Coordenadores e das Participantes Especiais da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores. O procedimento de distribuição dos CRI pode ser verificado na seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta", na página 83 deste Prospecto.
Inexistência de Manifestação de Auditores Independentes	As demonstrações financeiras anuais e as informações financeiras trimestrais – ITR da Emissora e da Devedora, incorporadas por referência a este Prospecto, foram objeto de auditoria e revisão, respectivamente, por parte de auditores independentes. **Os números e informações presentes neste Prospecto referentes à Emissora e à Devedora não foram objeto de revisão por parte de auditores independentes, e, portanto, não foram obtidas manifestações de auditores independentes acerca da consistência das referidas informações financeiras constantes deste Prospecto, conforme recomendação constante do Código ANBIMA.**
Ausência de Opinião Legal sobre o Formulário de Referência da Emissora	**O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora.**

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Oferta, o Crédito Imobiliário e os CRI poderão ser obtidos junto aos Coordenadores, à Emissora e na sede da CVM.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A Devedora, às suas expensas, contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco da Emissão, sendo que a Agência de Classificação de Risco atribuiu o *rating* preliminar "brAA+(sf)" aos CRI. A classificação de risco da Emissão e dos CRI será realizada de forma definitiva quando da divulgação do Prospecto Definitivo, observado que a Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de Assembleia Geral, mediante notificação à Emissora e ao Agente Fiduciário, e, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, também aos Coordenadores, em até 5 (cinco) dias contados da data em que ocorrer a substituição da Agência de Classificação de Risco, por qualquer uma das seguintes empresas: **(i)** a Moody's América Latina Ltda., agência de classificação de risco com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05, ou **(ii)** a Fitch Ratings Brasil Ltda., agência de classificação de risco com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, sala 401 B, Centro, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33. Não haverá atualização obrigatória do relatório de classificação de risco, nos termos do artigo 7º, §7º da Instrução CVM 414. Não obstante, tendo em vista o monitoramento constante da classificação de risco dos CRI pela Agência de Classificação de Risco, na hipótese de revisão ou atualização do rating definitivo pela Agência de Classificação de Risco, a Devedora deverá enviar à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, o novo relatório de *rating* no prazo de até 1 (um) Dia Útil de sua publicação.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS ASSESSORES JURÍDICOS DA OFERTA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA

A Oferta foi estruturada e implementada pela Emissora e pelos Coordenadores, os quais contaram, ainda, com o auxílio de assessores jurídicos e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Emissora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

1. Emissora

True Securitizadora S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi

São Paulo – SP, CEP: 04506-000

At.: Sr. Arley Custódio Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br

A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão.

2. Coordenador Líder

Banco Bradesco BBI S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 10º andar, Itaim Bibi

CEP 01451-000

São Paulo - SP

At.:Sr. Philip Paul Searson e Paula Maltese

Telefone: (11) 2169-4662

E-mail: philip.searson@bradescobbi.com.br e Paula.maltese@bradescobbi.com.br

O Coordenador Líder é a instituição responsável pela estruturação, coordenação, distribuição e colocação dos CRI no mercado.

3. Santander

Banco Santander (Brasil) S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, 24º andar

CEP 04543-011

São Paulo - SP

At.:Sr. Miguel Almada Diaz e Graziella Passos

Telefone: (11) 3553-6962 / (11) 3553-9331

E-mail: miguel.diaz@santander.com.br / grpassos@santander.com.br

O Santander é a instituição responsável pelo auxílio na estruturação, coordenação, distribuição e colocação dos CRI no mercado.

4. Agente Fiduciário

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, 2º andar, Barra da Tijuca

Rio de Janeiro – RJ, CEP 22640-102

At.: Sr. Antonio Amaro / Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

Website: www.oliveiratrust.com.br

E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

O Agente Fiduciário será o responsável pelo cumprimento das atribuições constantes do Termo de Securitização, dentre as quais se destacam aquelas listadas na seção "Obrigações do Agente Fiduciário", na página 89 deste Prospecto.

5. Custodiante

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, 2º andar, Barra da Tijuca

Rio de Janeiro – RJ, CEP 22640-102

At.: Sr. Antonio Amaro / Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

Website: www.oliveiratrust.com.br

E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

O Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI. Adicionalmente, o Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da B3, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha, no formato excel, no layout informado pelo Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento no sistema de negociação da B3, bem como por: **(i)** guarda (custódia física) da Escritura de Emissão de CCI; **(ii)** assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro da CCI; **(iii)** responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; e **(iv)** prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições e retirada.

6. Assessores Jurídicos da Oferta

- Assessor Jurídico dos Coordenadores:

Lefosse Advogados

Rua Tabapuã, 1.227, 14º andar

São Paulo - SP

CEP 04533-014

At.:Sr. Roberto Zarour

Telefone: (11) 3024-6340

E-mail: roberto.zarour@lefosse.com

- Assessor Jurídico da Devedora:

Machado, Meyer, Sendacz e Opice Advogados

Avenida Brasil, 1.666, 6º andar

Belo Horizonte - MG

CEP 30140-004

At.:Sr. Gustavo Rugani do Couto e Silva

Telefone: (31) 3194-1700

E-mail: grugani@machadomeyer.com.br

Os assessores jurídicos são responsáveis pela elaboração e revisão dos documentos envolvidos na Oferta e pelo acompanhamento do processo de registro da Oferta junto à CVM.

7. Agência de Classificação de Risco

Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, 18º andar

São Paulo – SP

CEP 05426-100

At.: Sr. Hebbertt Soares

Telefone: (11) 3039-9743

E-mail: hebbertt.soares@spglobal.com

A Agência de Classificação de Risco deverá avaliar e classificar os CRI quando do lançamento da Oferta, bem como enquanto a Oferta estiver em curso.

8. Escriturador

Núcleo “Cidade de Deus”, Vila Yara, s/nº

CEP 06029-900, Osasco - SP

At.:Sr. Rosinaldo Batista Gomes

Telefone: (11) 3684-9444

E-mail: rosinaldo.gomes@bradesco.com.br

O Escriturador é o responsável pela escrituração dos CRI.

9. Banco Liquidante/Mandatário

Núcleo “Cidade de Deus”, Vila Yara, s/nº

CEP 06029-900, Osasco - SP

At.:Sr. Rosinaldo Batista Gomes

Telefone: (11) 3684-9444

E-mail: rosinaldo.gomes@bradesco.com.br

O Banco Liquidante/Mandatário é o responsável pela pelas liquidações financeiras da Emissora.

10. Devedora

Direcional Engenharia S.A.

Rua dos Otoni, 177

Belo Horizonte – MG

CEP: 30150-270

At.: Sr. José Carlos Wollenweber Filho

Telefone: (31) 3431-5700

E-mail: ri@direcional.com.br

A Direcional é a devedora das Debêntures, representadas integralmente pela CCI que lastreia os CRI.

11. Câmara de Liquidação e Custódia Autorizada

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, nº 48, 7° andar, Centro

São Paulo – SP

CEP 01010-901

At.:Sr. Fabio Benites

Telefone: (11) 3111-1477

E-mail: fabio.benites@b3.com.br

A câmara de liquidação e custódia é responsável pela manutenção do ambiente de negociação dos CRI e pela liquidação das operações de negociação nela ocorrida.

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

O Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que **(a)** as informações fornecidas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram o prospecto preliminar, e que vierem a integrar o prospecto definitivo da Oferta, são e serão, suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) o prospecto preliminar da Oferta contém, e o prospecto definitivo da Oferta conterá, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, dos CRI, da Emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes no âmbito da Oferta;

(iii) o prospecto preliminar da Oferta foi, e o prospecto definitivo da Oferta será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414; e

(iv) verificou com diligência a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Prospecto e no Termo de Securitização.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA PARA FINS
DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

A Emissora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

(i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRI;

(ii) o prospecto preliminar da Oferta contém, e o prospecto definitivo da Oferta conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores, dos CRI, da Emissora e de suas atividades, respectiva situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

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

(iv) o prospecto preliminar da Oferta foi, e o prospecto definitivo da Oferta será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414; e

(v) verificou com diligência a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto e no Termo de Securitização.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PARA FINS DOS ARTIGOS 6 E 11, INCISO V DA INSTRUÇÃO CVM 583 E DO ITEM 15 DO ANEXO III À INSTRUÇÃO CVM 414

O Agente Fiduciário, nos termos dos artigos 6 e 11, inciso V, da Instrução CVM 583 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, declara que:

(i) verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto e no Termo de Securitização;

(ii) o prospecto preliminar da Oferta, o prospecto definitivo da Oferta e o Termo de Securitização contêm todas as informações relevantes necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Direcional, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o prospecto preliminar da Oferta foi, e o prospecto definitivo da Oferta será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414;

(iv) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;

(v) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no Termo de Securitização;

(vi) aceitar integralmente o Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições; e

(vii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 5 da Instrução CVM 583.

O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou, ainda, em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

EXEMPLARES DO PROSPECTO

Os potenciais Investidores devem ler o Prospecto Preliminar e, quando houver, o Prospecto Definitivo, antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto nos endereços e nos *websites* da Emissora e dos Coordenadores indicados na Seção "Identificação da Emissora, dos Coordenadores, do Agente Fiduciário, dos Assessores Jurídicos da Oferta e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta", na página 31 deste Prospecto, bem como nos endereços e/ou *websites* indicados abaixo:

- **Emissora**

  True Securitizadora S.A.

  Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi

  São Paulo – SP

  CEP: 04506-000

  At.: Sr. Arley Custódio Fonseca

  Telefone: (11) 3071-4475

  E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br

  Website: www.apicesec.com.br

  Link para acesso direto à Prospecto Preliminar: www.apicesec.com.br (neste website clicar em "Investidores", clicar em "Emissões" e depois clicar em "Visualizar Emissão" na linha referente à "193ª Série" e, então, acessar o arquivo em "PDF" do "Prospecto Preliminar").

- **Coordenador Líder**

  Banco Bradesco BBI S.A.

  Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 10º andar, Itaim Bibi

  São Paulo - SP

  CEP 01451-000

  At.: Sr. Philip Paul Searson e Paula Maltese

  Telefone: (11) 2169-4554

  E-mail: philip.searson@bradescobbi.com.br e
  paula.maltese@bradescobbi.com.br

  Website: www.bradescobbi.com.br

  Link para acesso direto à Prospecto Preliminar: www.bradescobbi.com.br (neste website clicar em "Oferta Pública", em seguida selecionar "CRI", depois clicar em "CRI Direcional – 193ª Série da 1ª Emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A." e, então, clicar em "Prospecto Preliminar").

- **Santander**

  Banco Santander (Brasil) S.A.

  Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, 24º andar

  CEP 04543-011

  São Paulo - SP

  At.:Sr. Miguel Almada Diaz e Graziella Passos

  Telefone: (11) 3553-6962 / (11) 3553-9331

  E-mail: miguel.diaz@santander.com.br / grpassos@santander.com.br

  Website: www.santander.com.br

  Link para acesso direto ao Prospecto Preliminar: https://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas (neste website, acessar "Confira as Ofertas em Andamento" e, após, clicar em "CRI Direcional" e, por fim, fazer o download do Prospecto Preliminar).

- **Comissão de Valores Mobiliários**

  Rua 7 de Setembro, 111, 5° andar

  Rio de Janeiro - RJ

  ou

  Rua Cincinato Braga, 340, 2º a 4º andares

  São Paulo - SP

  Site: http://www.cvm.gov.br

  Link para acesso direto à Prospecto Preliminar: http://www.cvm.gov.br (neste website acessar em "Informações de Regulados" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias", clicar em "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)", buscar "True Securitizadora S.A." no campo disponível. Em seguida acessar "True Securitizadora S.A.", clicar em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e posteriormente acessar "*download*" do "Prospecto de Distribuição Pública" referente a Oferta pública de Distribuição dos certificado de recebíveis imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão de CRI da True Securitizadora S.A.").

- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

  Praça Antônio Prado, nº 48, 7° andar, Centro

  São Paulo - SP

  CEP 01010-901

  Site: http://www.b3.com.br

  http://www.b3.com.br (neste website acessar o menu "Produtos e Serviços", no menu, acessar na coluna "Negociação" o item "Renda Fixa Pública e Privada", em seguida, no menu "Títulos Privados" clicar em "Saiba Mais", e na próxima página, na parte superior, selecionar "CRI" e, na sequência, à direita da página, no menu "Sobre o CRI", selecionar "Prospectos Segmento CETIP UTVM", e no canto superior esquerdo digitar "True Securitizadora" e selecionar "Filtrar", na sequência acessar o link referente ao Prospecto Preliminar da 193ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.).

INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA

- **Estrutura da Securitização**

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criadas pela Lei 9.514 e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro. Os certificados de recebíveis imobiliários são representativos de promessa de pagamento em dinheiro e constituem título executivo extrajudicial.

- **Crédito Imobiliário**

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, por meio da emissão de Debêntures, representativa do Crédito Imobiliário, que conta com as características descritas na seção "Características Gerais do Crédito Imobiliário", na página 111 deste Prospecto.

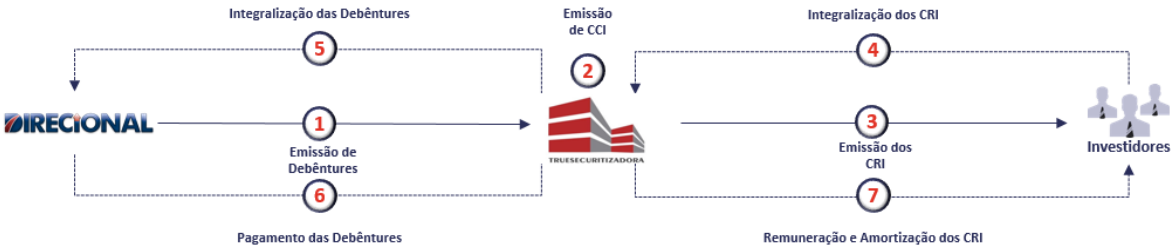
Os CRI são lastreados em direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, representados pela CCI, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, e foram segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

Na Data da Emissão, o Valor Total da Emissão corresponde ao montante de R$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada poderia haver sido aumentada em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI.

O valor do Crédito Imobiliário, na Data de Emissão das Debêntures, era de R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), tendo em vista que foram emitidas 300.000 (trezentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Debêntures, nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures. Como, por ocasião do encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI foi de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI, portanto, inferior a 300.000 (trezentos mil) CRI, a quantidade de Debêntures originalmente emitida, que conferem lastro aos CRI, qual seja, 300.000 (trezentas mil) Debêntures, foi reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não alocadas, o qual foi formalizado por meio do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de aprovação do debenturista, deliberação societária da Devedora ou aprovação por Assembleia Geral, passando o valor do Crédito Imobiliário a ser, dessa forma, de R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter o Crédito Imobiliário vinculado aos CRI e agrupado no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da cláusula 10 do Termo de Securitização.

- **Fluxograma da Estrutura da Securitização**



Onde:

1) A True Securitizadora (Emissora) celebrou com a Direcional (Devedora) a Escritura de Emissão de Debêntures, conforme aditada por meio do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, a qual prevê a emissão de debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 5ª (quinta) emissão da Devedora, as quais foram subscritas e serão integralizadas de forma privada pela Emissora;

2) Por meio da Escritura de Emissão de CCI, emitida pela Emissora, na qualidade de titular do Crédito Imobiliário representativo das Debêntures, a Emissora emitiu uma CCI integral, para representar o Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 10.931, de acordo com as condições ali previstas;

3) A Emissora, por sua vez, vinculou a totalidade do Crédito Imobiliário, representado pela CCI, aos CRI, por meio do Termo de Securitização, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, nos termos da Lei 9.514 e da Instrução CVM 414. A Emissora emitiu os CRI com lastro no Crédito Imobiliário, os quais serão distribuídos pelo Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta aos Investidores, em regime misto de garantia firme e de melhores esforços de colocação;

4) Os Investidores integralizarão os CRI em favor da Emissora;

5) Com os recursos decorrentes da integralização dos CRI, a Emissora integralizará as Debêntures emitidas pela Devedora, nos termos deste Prospecto;

6) O pagamento da amortização e remuneração das Debêntures serão realizados em favor da Emissora diretamente na Conta Centralizadora, nas datas previstas neste Prospecto; e

7) O pagamento da amortização e remuneração dos CRI será realizado aos Investidores pela Emissora com os recursos oriundos do pagamento da amortização e remuneração das Debêntures.

- **Fluxograma de Pagamento**

Debêntures:

Nº de Ordem	Data de Pagamento	Pagamento de Juros	Amortização de Principal	Taxa de Amortização aplicável sobre o saldo do valor nominal unitário das Debêntures
1	03/01/2020	Sim	-	-
2	03/07/2020	Sim	-	-
3	04/01/2021	Sim	-	-
4	05/07/2021	Sim	-	-
5	03/01/2022	Sim	-	-
6	04/07/2022	Sim	-	-
7	03/01/2023	Sim	Sim	16,6666%
8	03/07/2023	Sim	Sim	20,0000%
9	03/01/2024	Sim	Sim	25,0000%
10	03/07/2024	Sim	Sim	33,3333%
11	03/01/2025	Sim	Sim	50,0000%
12	Data de Vencimento	Sim	Sim	100,0000%

CRI:

Nº de Ordem	Data de Pagamento	Pagamento de Juros	Amortização de Principal	Taxa de Amortização aplicável sobre o saldo do Valor Nominal Unitário
1	06/01/2020	Sim	-	-
2	06/07/2020	Sim	-	-
3	05/01/2021	Sim	-	-
4	06/07/2021	Sim	-	-
5	04/01/2022	Sim	-	-
6	05/07/2022	Sim	-	-
7	04/01/2023	Sim	Sim	16,6666%
8	04/07/2023	Sim	Sim	20,0000%
9	04/01/2024	Sim	Sim	25,0000%
10	04/07/2024	Sim	Sim	33,3333%
11	06/01/2025	Sim	Sim	50,0000%
12	Data de Vencimento	Sim	Sim	100,0000%

- **Autorizações Societárias**

A Emissão dos CRI, a Oferta e a subscrição e integralização das Debêntures são realizadas consoante o que autoriza o Estatuto Social da Emissora, mediante deliberações tomadas em reuniões de Diretoria da Emissora realizadas em (i) 01 de novembro de 2018, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP em 22 de novembro de 2018, sob o nº 541.253/18-9 e publicada no jornal "DCI" em 28 de novembro de 2018 e no Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo em 28 de novembro de 2018, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16 do estatuto social da Securitizadora, a 1ª emissão de CRI da Securitizadora até o limite de R$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive já considerando os referidos CRI, não atingiu este limite; e (ii) 24 de abril de 2019, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP em 06 de junho de 2019, sob o nº 309.219/19-0 e publicada no jornal "DCI" e no Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo em 14 de junho de 2019.

A emissão das Debêntures foi aprovada na reunião do conselho de administração da Direcional realizada em 31 de maio de 2019, cuja ata foi devidamente registrada na JUCEMG em 04 de junho de 2019, sob o nº 7334179, e publicada no jornal "Hoje em Dia" e no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais em 14 de junho de 2019.

- **Condições da Oferta**

A Oferta está condicionada à verificação, dentre outras, das seguintes condições precedentes constantes do Contrato de Distribuição, observado que tal verificação deverá ocorrer até a data em que for dilvulgado o Anúncio de Início:

(i) Aceitação pelos Coordenadores e pela Devedora da contratação dos assessores jurídicos e dos demais prestadores de serviços, bem como das respectivas remunerações, e manutenção de suas contratações pela Devedora;

(ii) Aprovação dos termos e condições da Emissão e da Oferta nos comitês internos dos Coordenadores, incluindo, mas não se limitando a crédito, Compliance, jurídico, entre outros;

(iii) Acordo entre a Devedora, a Emissora e os Coordenadores quanto à estrutura da Oferta, ao lastro dos CRI e ao conteúdo (a) da Escritura de Emissão de Debêntures; (b) da Escritura de Emissão de CCI; (c) do Termo de Securitização; (d) do Contrato de Distribuição; (e) dos Prospectos; e (f) dos demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta; em forma e substância satisfatória aos Coordenadores e seus assessores jurídicos, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

(iv) Obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização;

(v) Obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;

(vi) Manutenção do registro de companhia aberta da Emissora e da Devedora, bem como dos respectivos Formulários de Referência na CVM devidamente atualizados;

(vii) Obtenção de classificação de risco dos CRI, em escala nacional, equivalente a "AA", pela

Agência de Classificação de Risco;

(viii) Contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, para realização de atividade de formador de mercado para os CRI, pelo prazo mínimo de 12 (doze) meses, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3, em termos acordados com os Coordenadores;

(ix) Negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos Documentos da Operação e dos atos societários competentes, na forma dos documentos constitutivos da Emissora e da Devedora, aprovando a realização da Oferta e da Emissão, os quais conterão, substancialmente as condições da Oferta acordadas entre as partes, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

(x) Realização de *business due diligence* previamente ao início do *roadshow* e à primeira Data de Integralização;

(xi) Fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora e pela Emissora, ao Coordenadores e aos assessores jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *due diligence*, de forma satisfatória aos Coordenadores e aos assessores jurídicos;

(xii) Conclusão, de forma satisfatória ao Coordenadores, da *due diligence* jurídica elaborada pelos assessores jurídicos nos termos do Contrato de Distribuição, bem como do processo de *back-up* das informações da Devedora constantes do presente Prospecto, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares e entrega de CFO *Certificate* de forma satisfatória aos Coordenadores;

(xiii) Consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pela Devedora, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que a Devedora será responsável pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

(xiv) Recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios aos Coordenadores, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos assessores jurídicos, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos prospectos da Oferta e as analisadas pelos assessores jurídicos durante o procedimento de *due dilligence*, bem como que confirmem a legalidade, a validade e a exequibilidade dos Documentos da Operação, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza e, em até 1 (um) Dia Útil antes da liquidação financeira, a entrega da *legal opinion* devidamente assinada e em forma satisfatória aos Coordenadores;

(xv) Obtenção, pela Devedora, 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 Oferta e dos demais Documentos da Operação junto a: **(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, se aplicável; e **(c)** órgão dirigente competente da Devedora;

(xvi) Não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seu grupo econômico, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores;

(xvii) Manutenção do setor de atuação da Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou da Emissora, e não ocorrência de possíveis alterações nos respectivos setores por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;

(xviii) Não ocorrência de alteração na composição societária da Devedora (incluindo fusão, cisão ou incorporação), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Devedora, em operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Devedora;

(xix) Manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Devedora e/ou a qualquer outra sociedade do seu grupo econômico condição fundamental de funcionamento;

(xx) Que, nas datas de início da procura dos Investidores e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pela Devedora constantes nos Documentos da Operação sejam verdadeiras e corretas, bem como que não ocorra qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores;

(xxi) Não ocorrência de **(i)** liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do grupo econômico da Devedora, da Devedora e/ou da Emissora; **(ii)** pedido de autofalência de qualquer sociedade do grupo econômico e/ou de qualquer dos principais clientes da Devedora, da Devedora e/ou da Emissora; **(iii)** pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do grupo econômico da Devedora, da Devedora e/ou da Emissora, e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; **(iv)** propositura, por qualquer sociedade do grupo econômico da Devedora, da Devedora e/ou da Emissora, 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 **(v)** ingresso por qualquer sociedade do grupo econômico da Devedora, da Devedora e/ou da Emissora, de requerimento de recuperação judicial;

(xxii) Cumprimento, pela Devedora e pela Emissora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 400, incluindo, sem limitação, a observância das regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;

(xxiii) Cumprimento, pela Devedora, de todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

(xxiv) Recolhimento, pela Devedora, de todos tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3, CVM e ANBIMA;

(xxv) Inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção pela Devedora, por qualquer sociedade do seu grupo econômico, pela Emissora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores e/ou

funcionários, exceto no processo nº 3422720116070000 perante a 1ª Zona Eleitoral de Brasília/DF, em face de Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.;

(xxvi) Não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Devedora ou por qualquer de suas controladas, que cause impacto relevante em sua operação;

(xxvii) Não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Devedora ou por qualquer de suas controladas, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas, que cause impacto relevante em sua operação;

(xxviii) 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;

(xxix) Verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, 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;

(xxx) Rigoroso cumprimento, pela Devedora e qualquer sociedade do seu grupo econômico, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Devedora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxxi) Autorização, pela Devedora e pela Emissora, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Devedora nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;

(xxxii) Acordo, entre a Devedora, a Emissora e os Coordenadores, quanto ao conteúdo do material publicitário relativo à Oferta e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI;

(xxxiii) Não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista nos Documentos da Operação;

(xxxiv) A Devedora arcar com todo o custo da Oferta;

(xxxv) Instituição, pela Emissora, do Regime Fiduciário, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais; e

(xxxvi) Inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas que possam afetar substancial e/ou adversamente a situação econômica e financeira da Devedora que não tenham sido reveladas aos Coordenadores nas demonstrações financeiras e/ou no processo de due diligence.

Os Coordenadores poderão conceder dispensa ou prazo adicional para cumprimento das Condições Precedentes.

As cópias do Contrato de Distribuição estão disponíveis para consulta nos endereços abaixo:

Banco Bradesco BBI S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 10º andar

CEP 01451-000, São Paulo – SP

e

Banco Santander (Brasil) S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, 24º andar

CEP 04543-011, São Paulo - SP

- **Local e Data de Emissão**

Os CRI foram emitidos na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo a Data de Emissão dos CRI o dia 03 de julho de 2019.

- **Valor Total da Emissão**

O Valor Total da Emissão é de R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada poderia haver sido aumentada em até 20% (vinte por cento), mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI.

- **Quantidade de CRI**

Foram emitidos 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI, observado que não foi exercida a Opção de Lote Adicional.

- **Distribuição Parcial**

Não haverá possibilidade de distribuição parcial dos CRI.

- **Número de Séries**

A presente Emissão é realizada em série única, representativa da 193ª Série da 1ª Emissão da Emissora.

- **Valor Nominal Unitário dos CRI**

O Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão, é de R$1.000,00 (um mil reais).

- **Classificação de Risco**

A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A Devedora, às suas expensas, contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco da Emissão, sendo que a Agência de Classificação de Risco atribuiu o *rating* preliminar “brAA+(sf)” aos CRI.

A classificação de risco da Emissão e dos CRI será realizada de forma definitiva quando da divulgação do Prospecto Definitivo, observado que a Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de Assembleia Geral, mediante notificação à Emissora e ao Agente Fiduciário, e, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, também aos Coordenadores, em até 5 (cinco) dias contados da data em que ocorrer a substituição da Agência de Classificação de Risco, por qualquer uma das seguintes empresas: **(i)** a Moody's América Latina Ltda., agência de classificação de risco com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05, ou **(ii)** a Fitch Ratings Brasil Ltda., agência de classificação de risco com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, sala 401 B, Centro, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33.

Não haverá atualização obrigatória do relatório de classificação de risco, nos termos do artigo 7º, §7º da Instrução CVM 414. Não obstante, tendo em vista o monitoramento constante da classificação de risco dos CRI pela Agência de Classificação de Risco, na hipótese de revisão ou atualização do rating definitivo pela Agência de Classificação de Risco, a Devedora deverá enviar à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, o novo relatório de *rating* no prazo de até 1 (um) Dia Útil de sua publicação.

- **Garantia**

Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco sobre o Crédito Imobiliário. Os CRI não contam com garantia flutuante da Emissora.

- **Forma dos CRI**

Os CRI foram emitidos na forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada: **(i)** pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou **(ii)** por extrato emitido pelo Escriturador, tendo como base os dados da B3, enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

- **Data de Vencimento dos CRI**

Os CRI vencerão em 04 de julho de 2025, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo ou Resgate Antecipado Obrigatório, ou adesão total à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

- **Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica**

Os CRI serão depositados nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 541: **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Durante o período de, no mínimo, 18 (dezoito) meses contados da data de encerramento da Oferta, os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, sendo certo que, após o referido período, a autorização para negociação dos CRI para investidores que não sejam considerados Investidores Qualificados deverá ser autorizado em Assembleia Geral e observar os demais termos e condições previstos no artigo 16 da Instrução CVM 414.

- **Atualização Monetária**

Os CRI não serão objeto de atualização monetária.

- **Remuneração**

Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 104,00% (cento e quatro inteiros por cento) da variação acumulada da Taxa DI, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorDI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração devido ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorDI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{i=1}^{n} \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas para a Remuneração;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n;

p = 104,0000 (cento e quatro inteiros); e

TDI_k = Taxa DI Over de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

DIk = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3.

Para efeito do cálculo da Remuneração, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 2º (segundo) Dia Útil anterior à data de cálculo da Remuneração (exemplo: para o pagamento da Remuneração no dia 16 será considerado a Taxa DI, divulgada ao final do dia 14, pressupondo-se que os dias 14, 15 e 16 são Dias Úteis, e que não houve nenhum dia não útil entre eles.

k = número de ordem da Taxa DI Over, variando de 1 (um) até n.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(iv) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.

- **Amortização dos CRI**

O pagamento da Amortização será realizado em parcelas semestrais a partir de 04 de janeiro de 2023 (inclusive), sempre nos meses de janeiro e julho de cada ano, ocorrendo o último pagamento na Data de Vencimento dos CRI, conforme tabela constante da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Fluxograma de Pagamento", na página 45 deste Prospecto.

- **Pagamento da Remuneração**

A Remuneração dos CRI será paga sempre nos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 06 de janeiro de 2020, e o último pagamento devido na Data de Vencimento dos CRI, conforme tabela constante da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Fluxograma de Pagamento", na página 45 deste Prospecto.

- **Encargos Moratórios**

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

- **Atraso no Recebimento de Pagamentos**

O não comparecimento do Investidor para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

- **Local de Pagamento**

Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na respectiva Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na respectiva Conta Centralizadora.

- **Utilização de Contratos Derivativos que possam alterar o fluxo de pagamentos dos CRI**

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

- **Prorrogação de Prazos de Pagamento**

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, respeitado o intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento do Crédito Imobiliário pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sendo que os recursos deverão ser recebidos até às 14:00 horas do dia anterior ao dia do pagamento dos CRI, não havendo qualquer acréscimo dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada, com exceção da Data de Vencimento dos CRI.

- **Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI**

Caberá aos Titulares de CRI o pagamento das seguintes despesas: **(i)** eventuais despesas e taxas relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Titulares de CRI à instituição financeira contratada para prestação destes serviços, bem como relativas à negociação dos CRI; **(ii)** todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas na qualidade de Titulares de CRI (que deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e pagas pelos Titulares de CRI); e **(iii)** tributos diretos e indiretos incidentes sobre a titularidade e/ou sobre a distribuição de rendimentos dos CRI., conforme a regulamentação em vigor, descritos na seção "Tributação dos CRI", na página 143 deste Prospecto, observado o disposto na seção "Despesas da Oferta e da Emissão", na página 69 deste Prospecto.

- **Preço de Integralização e Forma de Integralização dos CRI**

Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Integralização, sendo certo que o preço de integralização dos CRI corresponderá ao Valor Nominal Unitário. Caso ocorra a integralização de CRI em mais de uma data, o preço de integralização para os CRI que forem integralizados após a primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis,* a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização dos CRI (exclusive).

Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI, líquidos dos custos da distribuição, serão utilizados para a integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

- **Procedimento de Integralização dos CRI**

A integralização dos CRI será realizada via B3 e os recursos serão depositados pelos Coordenadores na Conta Centralizadora.

Na hipótese de a instituição financeira em que seja mantida a Conta Centralizadora ter a sua classificação de risco rebaixada pela Agência de Classificação de Risco, em comparação à classificação existente na Data de Emissão, a Emissora deverá envidar melhores esforços para abrir uma nova conta, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do rebaixamento da classificação de risco da instituição financeira, em uma instituição financeira que possua classificação de risco maior ou igual àquela da instituição financeira em que seja mantida a Conta Centralizadora à época do rebaixamento, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral, observados os procedimentos previstos nos parágrafos abaixo.

Na hipótese de abertura da nova conta referida no parágrafo acima, a Emissora deverá: **(a)** informar o Agente Fiduciário e a Devedora, tão logo o rebaixamento da classificação de risco mencionado no parágrafo acima tenha ocorrido; e **(b)** notificar em até 3 (três) Dias Úteis, contados da abertura da nova conta referida no parágrafo acima: **(i)** o Agente Fiduciário, para que observe o previsto no parágrafo abaixo; e **(ii)** a Devedora, para que realize o depósito de quaisquer valores referentes ao Crédito Imobiliário somente na nova conta referida no parágrafo acima.

O Agente Fiduciário e a Emissora deverão celebrar um aditamento ao Termo de Securitização, sem necessidade de Assembleia Geral para tal celebração, para alterar as informações da Conta Centralizadora a fim de prever as informações da nova conta referida acima, a qual passará a ser considerada, para todos os fins, “Conta Centralizadora”, em até 3 (três) Dias Úteis após a realização da notificação, pela Emissora, ao Agente Fiduciário prevista no parágrafo acima.

Todos os recursos da Conta Centralizadora deverão ser transferidos à nova conta referida acima, e a ela atrelados em Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis após a celebração do aditamento ao Termo de Securitização previsto no parágrafo acima.

- **Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI**

Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da cláusula 12.1 do Termo de Securitização, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como evento de Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade, e não menos que a totalidade, dos CRI, (i) todas e quaisquer hipóteses de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, conforme descritas nas cláusulas 6.3.1 e 6.3.2 do Termo de Securitização; bem como (ii) na hipótese de não haver acordo sobre a Taxa Substitutiva, conforme previsto na página 56 deste Prospecto.

<u>Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures</u>: Será considerado um evento de vencimento antecipado automático das Debêntures, conforme descrito na Escritura de Emissão de Debêntures:

(i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures relativa às Debêntures, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil da data em que se tornou devida;

(ii) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(iii) (a) decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Devedora; (b) pedido de autofalência pela Devedora; (c) pedido de falência da Devedora formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora;

(iv) invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia da Escritura de Emissão de Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI, do Termo de Securitização e/ou do Contrato de Distribuição, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da referida decisão;

(v) questionamento judicial, pela Devedora de qualquer disposição da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação;

(vi) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação;

(vii) protesto de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou agregado, ultrapasse R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pelo IPCA, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, exceto se tiver sido comprovado à Emissora **(a)** no prazo legal, que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; **(b)** no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do respectivo protesto, que o protesto foi sustado, suspenso ou cancelado; ou **(c)** no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do respectivo protesto, que foi prestada garantia aceita em juízo, no valor do respectivo protesto;

(viii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Devedora, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) corrigido pelo IPCA, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização;

(ix) transformação da forma societária da Devedora de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; ou

(x) não observância da destinação dos recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures, conforme descrito na Escritura de Emissão de Debêntures.

Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures: Será considerado em evento de vencimento antecipado não automático das Debêntures, conforme descrito na Escritura de Emissão de Debêntures:

(i) descumprimento, pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em quaisquer documentos relacionados com a Oferta, incluindo, mas não se limitando às Debêntures, não sanada no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data em que a Devedora receber notificação nesse sentido;

(ii) (i) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora não decorrente da Escritura de Emissão de Debêntures cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) corrigido pelo IPCA, pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização, caso a Devedora não apresente contestação judicial ao referido inadimplemento em até 15 (quinze) dias contados da ocorrência do respectivo evento, ou (ii) decretação de vencimento antecipado de contratos financeiros da Devedora não decorrente da Escritura de Emissão de Debêntures cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) corrigido pelo IPCA, pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização;

(iii) existência de denúncia decorrente de processo de inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou decisão judicial e/ou administrativa referente à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública (conforme definido no artigo 5º da Lei 12.846), incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção **(a)** pela Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora; e/ou **(b)** por quaisquer das SPE Investidas da Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora, exceto no processo nº 3422720116070000 perante a 1ª Zona Eleitoral de Brasília/DF, em face de Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.;

(iv) **(a)** descumprimento das leis trabalhistas em relação ao trabalho infantil ou ao trabalho análogo ao escravo; **(b)** proveito criminoso da prostituição; ou **(c)** condenação por crime ao meio ambiente **(1)** pela Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora; e/ou **(2)** por quaisquer Afiliadas da Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora;

(v) redução de capital da Devedora, exceto: (a) se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados; ou (b) se o valor da redução de capital for inferior a 10% (dez por cento) do valor do patrimônio líquido da Devedora apurado conforme suas últimas informações financeiras trimestrais (ITR) em relação à data da redução de capital, desde que a Devedora esteja adimplente com suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação;

(vi) mudança ou alteração do objeto social da Devedora, de forma a alterar as atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, que afete de forma significativa o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(viii) cisão, fusão ou incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora por outra sociedade que provoque a alteração do controle societário final da Devedora;

(ix) qualquer mudança no controle societário final da Devedora, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora;

(x) não pagamento, pela Devedora, das despesas da Emissão e da Operação de Securitização, não sanado no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data em que a Devedora receber notificação neste sentido; ou

(xi) não manutenção do seguinte índice financeiro, apurado pela Devedora com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras ("**Índice Financeiro**"):

onde:

$$\left(\frac{\text{Dívida Líquida Corporativa}}{\text{Patrimônio Líquido}}\right) < 0{,}50$$

Dívida Líquida Corporativa: corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

Observadas as seguintes regras:

(1) o primeiro cálculo do Índice Financeiro será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da primeira Data de Integralização;

(2) o Índice Financeiro deverá ser calculado e disponibilizado pela Devedora ao Agente Fiduciário, para fins de acompanhamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis após as datas máximas previstas na Instrução CVM 480, para a divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de Informações Trimestrais – ITR, ou em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de Informações Trimestrais – ITR, o que ocorrer primeiro, através de relatório consolidado, preparado pela Devedora, bem como memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tal Índice Financeiro ("Relatório do Índice Financeiro");

(3) o Índice Financeiro deverá ser disponibilizado juntamente com declaração do Diretor Financeiro atestando o cumprimento das disposições constantes na Escritura de Emissão de Debêntures;

(4) o Agente Fiduciário poderá solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(5) a não manutenção pela Devedora do Índice Financeiro apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures, tampouco a necessidade de convocação de Assembleia Geral, desde que ocorra o reenquadramento em todos os 3 (três) trimestres imediatamente seguintes.

A ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado das Debêntures, bem como de quaisquer outros fatos ou eventos que resultem em um Resgate Antecipado Obrigatório, deverá ser comunicada pela Devedora à Emissora, em prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, pela Emissora ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, a obrigação de Resgate Antecipado Obrigatório.

Ocorridas quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado automático das Debêntures descritas acima, as Debêntures serão declaradas vencidas automaticamente, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral e, consequentemente, deverá ocorrer o Resgate Antecipado Obrigatório.

Ocorridas quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado não automático das Debêntures, a Emissora ou o Agente Fiduciário deverão convocar, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Geral, que observará os procedimentos de convocação e instalação previstos na cláusula 7 do Termo de Securitização, especialmente a cláusula 7.4.1 do Termo de Securitização.

Ocorridas as hipóteses de vencimento antecipado não automático das Debêntures previstas nos itens (iii), (iv), (v), (vi), (viii), (ix), (x) e (xi) acima, a Assembleia Geral a que se refere a cláusula 6.6 do Termo de Securitização deverá deliberar pelo não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo não Resgate Antecipado Obrigatório, o qual deverá ser aprovado (i) em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral ou 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, o que for maior (ou seja, em segunda convocação, (a) caso haja até 40% (quarenta por cento), inclusive, de Titulares de CRI em Circulação presentes, a aprovação do não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório, dependerá de 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação; e (b) caso haja mais do que 40% (quarenta por cento) de Titulares de CRI em Circulação presentes, a aprovação do não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório, dependerá da maioria dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral).

Caso a Assembleia Geral mencionada acima (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI sobre o não vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório, haverá a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da cláusula 5.2.3, (i), (a) da Escritura de Emissão de Debêntures e, portanto, será realizado o Resgate Antecipado Obrigatório.

Ocorridas as hipóteses de vencimento antecipado não automático das Debêntures previstas nos itens (i), (ii) e (vii) acima, a Assembleia Geral mencionada acima deverá deliberar pelo vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo Resgate Antecipado Obrigatório, o qual deverá ser aprovado (i) em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, por Titulares de CRI em Circulação que representem a maioria dos CRI em Circulação presente, devendo ser respeitada a observância do mínimo de 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação.

Caso a Assembleia Geral mencionada acima (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI sobre o vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, o Resgate Antecipado Obrigatório, não haverá a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, e, portanto, não será realizado o Resgate Antecipado Obrigatório.

A Devedora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures, solicitar à Emissora que convoque Assembleia Geral, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Geral previstos na cláusula 7 do Termo de Securitização, a fim de solicitar uma autorização de não vencimento antecipado das Debêntures, de forma que a ocorrência de um desses eventos não acarrete o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o Resgate Antecipado Obrigatório ("**Pedido de Waiver**" e "**Assembleia de Pedido de Waiver**", respectivamente).

As deliberações na Assembleia de Pedido de Waiver serão tomadas (i) em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, por Titulares de CRI em Circulação que representem a maioria dos CRI em Circulação presente, devendo ser respeitada a observância do mínimo de 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação.

Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), ou da hipótese de não haver acordo sobre a Taxa Substitutiva, e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório, independentemente da comunicação referida na cláusula 6.4 do Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento integral, com relação a todos os CRI, do Valor Nominal de Resgate Antecipado.

Os pagamentos referentes à amortização do principal e à Remuneração, ou quaisquer outros valores a que fizerem jus os Titulares de CRI, inclusive o Valor Nominal de Resgate Antecipado, serão efetuados pela Emissora, em moeda corrente nacional, através da B3. A data do Resgate Antecipado Obrigatório deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil, sendo que a B3 deverá ser comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

Os CRI resgatados pela Securitizadora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados. Fica a Emissora autorizada a realizar o Resgate Antecipado Obrigatório previsto no Termo de Securitização de maneira unilateral no ambiente da B3.

Na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão das Debêntures, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

Os Titulares de CRI tem ciência de que, no caso de decretação do Resgate Antecipado Obrigatório, obrigar-se-ão a: **(i)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado; e **(ii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

- **Resgate Antecipado Facultativo dos CRI**

Será considerado como evento de Resgate Antecipado Facultativo, todas e quaisquer hipóteses de resgate antecipado facultativo das Debêntures, conforme descritas abaixo:

Exclusivamente caso (i) os tributos de responsabilidade da Direcional mencionados na cláusula 11.10 da Escritura de Emissão de Debêntures sofram qualquer acréscimo e (ii) a Direcional venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos da cláusula 11.10 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Direcional poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos do que a totalidade, das Debêntures, com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Emissora.

A Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, deverá publicar no jornal "DCI – Diário Comércio, Indústria e Serviços", às expensas da Direcional, comunicado aos Titulares de CRI, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, informando (a) a data em que o pagamento do Valor Nominal de Resgate Antecipado será realizado, (b) o valor do Valor Nominal de Resgate Antecipado; (c) descrição pormenorizada da hipótese prevista na cláusula 11.10 da Escritura de Emissão de Debêntures ocorrida; e (d) demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado Facultativo. As informações contidas no referido comunicado deverão ser idênticas às informações contidas no comunicado a ser enviado pela Devedora ao titular das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, referente ao resgate antecipado das Debêntures, observado que o pagamento do Valor Nominal de Resgate Antecipado deverá ocorrer no Dia Útil imediatamente posterior à data do pagamento do valor nominal de resgate antecipado das Debêntures pela Devedora ao titular das Debêntures.

O valor a ser pago pela Emissora a título de Resgate Antecipado Facultativo será o Valor Nominal de Resgate Antecipado.

Não será admitido o Resgate Antecipado Facultativo parcial.

Os CRI objeto do Resgate Antecipado Facultativo serão obrigatoriamente cancelados.

- **Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**

A Devedora poderá realizar Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, mediante o envio de um comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures. Neste caso, a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, deverá comunicar todos os Titulares de CRI, às expensas da Devedora, por meio do Edital de Oferta de Resgate Antecipado a ser publicado uma única vez no jornal "Valor Econômico" em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverão ser idênticos aos termos e condições propostos pela Devedora para a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo: (a) o preço a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado, que deverá corresponder ao mesmo valor a ser pago pela oferta de resgate antecipado das Debêntures, conforme estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures; (b) a data em que o pagamento do preço a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado será realizado, sendo certo que o pagamento deverá ocorrer no Dia Útil imediatamente posterior à data do pagamento do valor a ser pago pela oferta de resgate antecipado das Debêntures pela Devedora; (c) o valor do prêmio que se dispõe a pagar sobre o preço a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado, se houver, que não poderá ser negativo, prêmio

este que poderá ou não ser proposto pela Devedora na oferta de resgate antecipado das Debêntures; (d) quaisquer outras condições da Oferta de Resgate Antecipado; e (e) o prazo para manifestação dos Titulares de CRI sobre sua eventual adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que não poderá ser superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado ("**Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado**").

Os Titulares de CRI que decidirem aderir à Oferta de Resgate Antecipado deverão manifestar a sua adesão à Oferta de Resgate Antecipado diretamente à Emissora e ao Agente Fiduciário, mediante envio de e-mail para operacoes@truesecuritizadora.com.br e/ou para ger1.agente@oliveiratrust.com.br, conforme modelo de resposta constante no Anexo XII do Termo de Securitização, que deve estar devidamente assinado pelo respectivo Titular de CRI, e acompanhado dos seguintes documentos: (i) cópia do RG e CPF, se pessoa física, ou do cartão CNPJ e dos documentos societários de representação, se pessoa jurídica; (ii) documento que comprove a titularidade do CRI (e.g. extrato de posição de custódia); e (iii) contato do custodiante. Cada Titular de CRI poderá aderir à Oferta de Resgate Antecipado para apenas parte dos CRI de sua titularidade, devendo indicar na respectiva resposta à Oferta de Resgate Antecipado, a quantidade de CRI de sua titularidade que será objeto de resgate.

Findo o Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora consolidará as manifestações recebidas e comunicará ao Agente Fiduciário e à Devedora, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado: (i) a quantidade dos CRI que aderiu à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (ii) a quantidade dos CRI que não aderiu Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (iii) a quantidade dos CRI que não se manifestou acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, incluindo aqueles que se manifestaram após o Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado; e (iv) o valor necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

A Devedora deverá depositar na Conta Centralizadora, até as 12:00 (doze) horas do dia da realização do Resgate Antecipado, o montante necessário para realização do Resgate Antecipado que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Observado o prazo para manifestação dos Titulares de CRI sobre sua eventual adesão à Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado dos CRI, comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, a data do resgate antecipado dos CRI. O resgate antecipado dos CRI, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação, validação dos investidores realizado fora do âmbito da B3.

Não será admitida oferta de resgate antecipado parcial de Debêntures e, consequentemente, de CRI.

Os CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente cancelados.

Apesar de a Oferta de Resgate Antecipado ser sempre endereçada à totalidade dos CRI, conforme descrito acima, o resgate antecipado dos CRI decorrente de Oferta de Resgate Antecipado poderá ser parcial, na medida em que existir Titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado. Nesse caso, serão resgatados somente os CRI cujos titulares decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado, subsistindo, entretanto, os CRI cujos respectivos titulares recusarem a Oferta de Resgate Antecipado.

- **Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado**

  - Regime Fiduciário

Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora instituiu o Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário incluindo a Conta Centralizadora, constituindo como lastro para a emissão dos CRI o Crédito Imobiliário.

O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio do Termo de Securitização, foi registrado no Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931, por meio da declaração contida no Anexo I ao Termo de Securitização.

  - Patrimônio Separado

A CCI e a Conta Centralizadora encontram-se sob o Regime Fiduciário e permanecerão separadas e segregadas do patrimônio comum da Emissora, até que se complete a integral liquidação dos CRI.

O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 31 de março de cada ano.

  - Obrigações do Patrimônio Separado

Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, a CCI e a Conta Centralizadora estão isentas de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual atendimento de legislação e/ou regulamentação específica. **Para tanto, vide o disposto na seção "Fatores de Risco", mais especificamente em "*Risco da existência de credores privilegiados*", na página 133 deste Prospecto.**

  - Manutenção do Patrimônio Separado

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios.

  - Taxa de Administração

A Emissora fará jus a remuneração nos termos descritos na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Despesas da Oferta e da Emissão", na página 69 deste Prospecto.

  - Custódia

A custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pelo Custodiante.

A arrecadação, o controle e a cobrança do Crédito Imobiliário são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(i)** controlar a evolução do Crédito Imobiliário, observadas as condições estabelecidas no na Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** controlar o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta do Crédito Imobiliário, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado do Crédito Imobiliário, deles dando quitação; e **(iii)** realizar a administração e alocação dos recursos mantidos na Conta Centralizadora, de forma a obter a remuneração nas condições que vierem a ser acordadas entre a Emissora e o banco depositário.

- Hipótese de Responsabilização da Emissora

A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovada.

- Administração do Patrimônio Separado

A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei 9.514.

- Ordem de Prioridade de Pagamentos:

Os valores recebidos em razão do pagamento do Crédito Imobiliário representado pela CCI deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: **(a)** despesas que não tenham sido devidamente suportadas com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e que, portanto, passaram a ser de responsabilidade do Patrimônio Separado, na forma prevista no Termo de Securitização; **(b)** Encargos Moratórios; **(c)** Remuneração; **(d)** amortização do Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso; e **(e)** valor correspondente em caso de Resgate Antecipado, se for o caso.

- **Liquidação do Patrimônio Separado**

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir, imediatamente, de forma transitória, a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Geral de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou a sua administração por nova companhia securitizadora:

(a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(d) inadimplemento, por culpa ou dolo, da Emissora, com relação a suas obrigações referentes à administração do Patrimônio Separado, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 7 (sete) dias, contados da data do inadimplemento;

(e) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, por culpa exclusivamente da Emissora, contados de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; ou

(f) descumprimento das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção.

Ocorrido qualquer dos eventos listados acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral, em até 5 (cinco) dias a contar de sua verificação. A Assembleia Geral deverá ser convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias, em jornal de grande circulação e se instalará, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos CRI em Circulação.

A Assembleia Geral deverá deliberar **(i)** pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI presentes em Assembleia Geral deverão nomear 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 pelo Agente Fiduciário ou nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, ou para a nova securitizadora aprovada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora em relação aos CRI.

Destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário, de forma transitória, ou à nova securitizadora, conforme deliberado em Assembleia Geral, **(i)** administrar os créditos do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização do Crédito Imobiliário; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto no Termo de Securitização; e **(iv)** transferir os recebíveis oriundos do Crédito Imobiliário aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

- **Assembleia Geral**

Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

Exceto nas hipóteses de **(i)** vencimento antecipado; e **(ii)** liquidação do Patrimônio Separado, a Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado no jornal “DCI – Diário Comércio, Indústria e Serviços” por 3 (três) vezes, sendo que o prazo mínimo de antecedência da primeira convocação será de 15 (quinze) dias (exceto se outro prazo for previsto no Termo de Securitização ou na legislação aplicável) e o da segunda convocação, de 8 (oito) dias.

A Assembleia Geral a que se refere a cláusula 6.6 do Termo de Securitização, excepcionalmente, será convocada mediante edital publicado no jornal “DCI – Diário Comércio, Indústria e Serviços” por 3 (três) vezes, sendo que o prazo mínimo de antecedência da primeira convocação será de 30 (trinta) dias e o da segunda convocação, de 15 (quinze) dias.

Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas somente com a disponibilização do edital de convocação no endereço eletrônico na rede mundial de computadores da Emissora: www.truesecuritizadora.com.br e/ou www.dci.com.br, sem a necessidade de publicação da convocação em jornais.

Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Geral.

A Assembleia Geral será instalada: **(i)** em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem metade, no mínimo, dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, com qualquer número.

Cada CRI em Circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

Exceto se diversamente disposto no Termo de Securitização, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral.

O Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

A presidência da Assembleia Geral caberá **(a)** ao representante da Emissora; **(b)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes à Assembleia Geral; **(c)** ao representante do Agente Fiduciário; **(d)** a qualquer outra pessoa que os Titulares de CRI indicarem; ou **(e)** à pessoa designada pela CVM.

Exceto conforme estabelecido no Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas **(a)** em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação; e **(b)** em segunda convocação, pela maioria dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral.

As deliberações relativas aos seguintes temas deverão ser aprovadas por Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação: **(i)** a alteração das datas de pagamento de principal e Remuneração dos CRI; **(ii)** a alteração da Remuneração ou do principal dos CRI; **(iii)** a alteração do prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** quaisquer alterações nas Debêntures que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI; **(v)** a alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; **(vi)** a criação de hipóteses de liquidação antecipada dos CRI e /ou à alteração dos eventos de vencimento antecipado das Debêntures e/ou do Resgate Antecipado Obrigatório; **(vii)** a alteração de quaisquer dos quóruns de deliberação dos Titulares de CRI em Assembleia Geral previstos no Termo de Securitização.

A Assembleia Geral que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Geral não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pela Devedora e na sua inadimplência pelos Patrimônios Separados, sendo acrescido ao saldo dos CRI.

Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

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

Para maiores detalhes sobre os impactos que determinados quórums estabelecidos nessa seção poderão gerar aos titulares de pequenas quantidades de CRI, vide o item **"Quórum de deliberação em Assembleia Geral" na seção "Fatores de Risco", na página 117 deste Prospecto**.

- **Despesas da Oferta e da Emissão**

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e nos termos do item 1.3 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, na primeira Data de Integralização, será retido, pela Emissora, do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, o valor de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para a constituição do Fundo de Despesas na Conta Centralizadora para o pagamento de despesas pela Securitizadora no âmbito da operação de securitização. Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto abaixo.

Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), mediante comprovação, conforme notificação da Securitizadora à Devedora neste sentido, a Devedora recomporá, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao valor de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, devendo encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário.

Os recursos da Conta Centralizadora estão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que deverão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, exclusivamente em certificados e recibos de depósito bancário com liquidez diária e/ou operações compromissadas de emissão do Banco Liquidante com vencimento anterior à Data de Vencimento dos CRI. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos.

Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Emissora à Devedora na conta de sua titularidade, conforme informada na Escritura de Emissão de Debêntures, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais decorrentes dos rendimentos do investimento dos valores existentes no Fundo de Despesas nas aplicações financeiras referidas acima.

No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento); e **(iii)** atualização monetária pelo IGP-M, calculada pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

Caso a Devedora venha a arcar com quaisquer despesas ou custos incorridos por motivo imputável à Emissora a título de dolo ou culpa grave, a Emissora obriga-se a ressarcir a Devedora pelos valores por ela pagos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio dos comprovantes de pagamentos à Emissora.

Se, na primeira Data de Integralização, o Preço de Integralização das Debêntures não for suficiente para a constituição do Fundo de Despesas e/ou para o pagamento das Despesas Flat, a Devedora deverá complementar o valor restante necessário para a constituição do Fundo de Despesas e/ou para o pagamento das Despesas Flat, mediante transferência do referido valor à Conta Centralizadora, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização.

As Despesas Flat e as demais Despesas serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que **(i)** as Despesas Flat serão descontadas pela Emissora do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures; e **(ii)** as demais despesas, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Devedora:

(i) todos os emolumentos e declarações de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto à CCI quanto aos CRI;

(ii) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

(a) pela emissão dos CRI, no valor único de R$60.000,00 (sessenta mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A referida despesa terá um acréscimo de 70% (setenta por cento) nos meses em que ocorrerem eventuais Reestruturações, ou enquanto as Debêntures estiverem sob vencimento antecipado;

(c) por cada Data de Integralização, no valor de R$300,00 (trezentos reais) (exceto para a primeira Data de Integralização), a ser pago até o 1º (primeiro) Dia Útil contado de cada uma das Datas de Integralização;

(d) as despesas referidas nos itens (a), (b) e (c) acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(e) o valor devido no âmbito do subitem (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(iii) remuneração, a ser paga ao Custodiante, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R$2.000,00 (dois mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela custódia da CCI, será devido o valor anual de R$2.000,00 (dois mil reais), sendo a primeira parcela paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(c) por eventual aditamento da Escritura de Emissão de CCI será devida parcela única de R$1.000,00 (mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema da B3;

(d) os valores devidos no âmbito dos subitens (a), (b) e (c) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os valores referidos no item (ii) acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(iv) remuneração, devida ao Agente Fiduciário, nos seguintes termos:

(a) a título de implantação será devido o valor único de R$3.000,00 (três mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização e pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI, no valor anual de R$13.000,00 (treze mil reais), sendo a primeira parcela paga ao Agente Fiduciário até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização, e as demais parcelas a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI, ou até quando Agente Fiduciário cesse suas funções de agente fiduciário dos CRI, o que ocorrer primeiro;

(b) pela verificação do Índice Financeiro, será devido o valor de R$1.000,00 (mil reais) por verificação, a partir da primeira verificação do Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário;

(c) pela verificação da destinação dos recursos da Emissão, será devido o valor de R$1.000,00 (mil reais) a cada semestre a partir da primeira verificação, até a utilização total dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures;

(d) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa dos CRI, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo R$50.000,00 (cinquenta mil reais) por ano, sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados pela Devedora; e

(e) os valores devidos no âmbito dos subitens (a), (b) e (c) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, reajustadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(v) remuneração do Escriturador no montante equivalente a R$2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes;

(vi) remuneração do Banco Liquidante no montante equivalente a R$2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes;

(vii) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$1.800,00 (mil e oitocentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros no valor inicial de R$ 1.080,00 (mil e oitenta reais) por ano para a elaboração dos relatórios exigidos pela Instrução CVM 600. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos;

(ix) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à Assembleia Geral;

(x) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

(xi) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(xii) despesas com o registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA; e

(xiii) despesas anuais com a auditoria do Regime Fiduciário.

O pagamento das despesas acima previstas mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, deverá ser devidamente comprovado pela Securitizadora, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao pagamento da despesa.

As despesas referentes ao comissionamento pago pela Devedora aos Coordenadores e/ou às Participantes Especiais deverão ser pagas pela Emissora aos Coordenadores e/ou às Participantes Especiais, conforme aplicável, por conta e ordem da Devedora, nos termos do Contrato de Distribuição, mediante a retenção do valor referente a essa despesa do valor integralizado em cada integralização dos CRI, e a consequente transferência do saldo líquido à Devedora pela Emissora.

As despesas com a contratação da Agência de Classificação de Risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta e seu monitoramento deverão ser arcadas direta e exclusivamente pela Devedora.

Quaisquer despesas não mencionadas acima e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, na forma acima descrita, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais.

Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com quaisquer despesas relacionadas à Emissão e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Operação, a Emissora deverá solicitar diretamente à Devedora o pagamento de tais despesas, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis.

Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

Sem prejuízo do disposto acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.

Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das Despesas junto à Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

Em qualquer Reestruturação que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, ou enquanto os CRI estiverem sob hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório, será devida, pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R$500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da Data da Emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre a Securitizadora e a Devedora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo R$10.000,00 (dez mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados pela Devedora. O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora e também será arcado

mediante a utilização do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Emissora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Devedora.

Quaisquer transferências de recursos da Emissora à Devedora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Emissora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Devedora, conforme o caso, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Titulares de CRI à instituição financeira contratada para prestação destes serviços, bem como relativas à negociação dos CRI, que não estejam incluídas nas Despesas indicadas na Cláusula 13.2 do Termo de Securitização;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas na qualidade de Titulares de CRI (que deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e pagas pelos Titulares de CRI); e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre a titularidade e/ou sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

No caso de destituição da Emissora, nos termos previstos no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores deverão ser previamente aprovados em Assembleia Geral e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

Em razão do disposto no item “b” acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; **(iii)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; e **(v)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

- **Cronograma de Etapas da Oferta**

Abaixo, cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista [(1) (2)]
1	Protocolo de pedido de registro da Oferta perante a CVM	26/04/2019
2	Publicação do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Preliminar ao público investidor	04/06/2019
3	Início das Apresentaçoes para Potenciais Investidores	05/06/2019
4	Encerramento das Apresentaçoes para Potenciais Investidores	10/06/2019
5	Procedimento de *Bookbuilding*	12/07/2019
6	Registro da Oferta pela CVM	29/07/2019
7	Disponibilização do Prospecto Definitivo	30/07/2019
8	Divulgação do Anúncio de Início	30/07/2019
9	Primeira Data de Integralização dos CRI	31/07/2019
10	Divulgação do Anúncio de Encerramento	02/08/2019
11	Data de Início de Negociação dos CRI na B3	03/08/2019

(1) 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, da Devedora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como Modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver seção "Suspensão, Cancelamento, Revogação ou Modificação da Oferta", na página 78 deste Prospecto.

- **Público Alvo da Oferta**

Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, que poderão negociá-los livremente por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sem a fixação de lotes máximos ou mínimos.

- **Inadequação do Investimento**

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que **(i)** necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; **(ii)** não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Direcional e ao setor imobiliário; 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 "Fatores de Risco", na página 117 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.

O Investidor deverá ler atentamente a seção "Fatores de Risco", na página 117 deste Prospecto, e os itens 4.1 e 5.1. do Formulário de Referência da Emissora.

- **Publicidade**

Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram antes do encerramento da Oferta, incluindo o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento e eventuais comunicados ao mercado, serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, sendo que, destes, apenas o Aviso ao Mercado será publicado, às expensas da Devedora, no jornal "Valor Econômico", nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI e ocorram após o encerramento da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3, bem como serão publicados, às expensas do Fundo de Despesas, no jornal "DCI – Diário Comércio, Indústria e Serviços", observado que a publicação de eventual Edital de Oferta de Resgate Antecipado deverá ocorrer no jornal "Valor Econômico". Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá comunicar a alteração do jornal de publicação aos Titulares de CRI no jornal de publicação utilizado até então.

As demais informações periódicas relativas à Emissão e/ou à Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do Sistema Empresas Net - Módulo IPE.

- **Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta**

A CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta caso: **(i)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou **(ii)** tenha sido ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro.

A CVM deverá proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada.

Findo o prazo acima referido sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. Ainda, a rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do referido registro.

A Emissora e os Coordenadores deverão dar conhecimento da suspensão ou do cancelamento aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, facultando-lhes, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.

Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, que acarrete aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta. É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores. Em caso de revogação da Oferta os atos de aceitação anteriores ou posteriores tornar-se-ão sem efeito, sendo que os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos pela Emissora e/ou pelos Coordenadores, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da referida comunicação.

A Emissora e/ou os Coordenadores podem requerer à CVM, mediante entendimento prévio com a Devedora, a modificação ou a revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resulte em aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta.

Mediante solicitação à CVM, a Emissora e/ou os Coordenadores, mediante entendimento prévio com a Devedora, podem modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º da Instrução CVM 400.

Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio de comunicado ao mercado, que será divulgado nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Anúncio de Início e do Anúncio de Encerramento, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. Após a divulgação do comunicado ao mercado, os Coordenadores somente aceitarão ordens daqueles Investidores que estejam cientes de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em caso de desistência da aceitação da Oferta pelo Investidor em razão de revogação ou qualquer modificação na Oferta, os valores eventualmente depositados pelo investidor desistente serão devolvidos pela Emissora e/ou pelos Coordenadores, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data em que em receber a comunicação enviada pelo investidor de revogação da sua aceitação.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

A não verificação de qualquer das Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição até a disponibilização do Anúncio de Início da Oferta será tratada como modificação da Oferta, nos termos acima indicados.

- **Informações Adicionais**

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a presente Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora, aos Coordenadores, à CVM e/ou à B3.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA

As comissões devidas aos Coordenadores e as despesas com auditores, assessores jurídicos, demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Devedora, conforme descrito na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta − Despesas da Emissão e da Oferta", na página 69 deste Prospecto, conforme descrito abaixo indicativamente:

Comissões e Despesas (com gross up)	Montante (em R$)	Custo Unitário por CRI (em R$)	% do Valor Total da Emissão
Custo Total	R$ 5.892.875,13	R$ 23,57	2,36%
Comissões			
Comissão dos Coordenadores			0,00%
Coordenação (1)	R$ 345.877,14	R$ 1,384	0,14%
Estruturação (2)	R$ 345.877,14	R$ 1,384	0,14%
Prêmio de Garantia Firme (3)	R$ 691.754,29	R$ 2,767	0,28%
Remuneração dos Canais de Distribuição (4)(5)	R$ 3.901.494,19	R$ 15,606	1,56%
Securitizadora Estruturação e Emissão			
Taxa de Estruturação	R$ 67.529,54	R$ 0,27	0,03%
Taxa de Administração (mensal)	R$ 2.813,73	R$ 0,01	0,00%
Agente Fiduciário			
Agente Fiduciário (anual)	R$ 14.797,95	R$ 0,06	0,01%
Verificação do Índice Financeiro (trimestral)	R$ 1.138,30	R$ 0,00	0,00%
Verificação da destinação dos recursos (semestral)	R$ 1.138,30	R$ 0,00	0,00%
Escriturador e Liquidante (mensal)	R$ 500,00	R$ 0,00	0,00%
Auditoria do Patrimônio Separado	R$ 3.362,52		
Instituição Custodiante			
Implantação e registro	R$ 5.691,52	R$ 0,02	0,00%
Custódia (anual)	R$ 2.276,61	R$ 0,01	0,00%
Registro CRI/CCI			
CVM	R$ 125.000,00	R$ 0,50	0,05%
ANBIMA - Taxa de Registro de Ofertas Públicas - Supervisão	14.401,00	R$ 0,06	0,01%
B3 - Taxa de Análise de Registro do CRI	R$ 15.230,68	R$ 0,06	0,01%
B3 - Taxa de Registro do CRI	R$ 5.825,00	R$ 0,02	0,00%
B3 - Taxa do MDA do CRI	R$ 5.014,71	R$ 0,02	0,00%
B3 - Taxa de Registro da CCI	R$ 23.300,00	R$ 0,09	0,01%
Agência de Classificação de Risco			
Agência de Classificação de Risco (6)	99.852,50	R$ 0,40	0,04%
Agência de Classificação de Risco (Manutenção anual) (7)	59.911,50		0,02%
Agência de Classificação de Risco (Manutenção anual após 2 anos)	79.882,00		
Assessores Jurídicos	R$395.214,70	R$ 1,58	0,16%
Formador de Mercado (Anual)	R$50.000,00	R$ 0,20	0,02%
Despesa com Road Show e Publicações	R$170.000,00	R$ 0,68	0,07%
Valor Líquido para Devedora	**R$ 244.107.124,87**	**R$ 976,43**	**97,64%**

(1) A Comissão de Coordenação será de 0,125% (cento e vinte e cinco milésimos por cento), incidentes sobre o montante total emitido efetivamente e integralizado pelos investidores e/ou Coordenadores e/ou por outros canais de distribuição, calculado com base no seu Preço de Integralização.

(2) A Comissão de Estruturação será de 0,125% (cento e vinte e cinco milésimos por cento), incidentes sobre o montante total emitido efetivamente e integralizado pelos investidores e/ou Coordenadores e/ou por outros canais de distribuição, calculado com base no seu Preço de Integralização.

(3) O Prêmio de Garantia Firme será de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento), incidente sobre o montante total objeto de garantia firme exercido, calculado com base no Preço de Integralização.

(4) A Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição será de 0,30% (trinta centésimos por cento).

(5) O Custo de implantação da Agência de Classificação de Risco é de USD 25.000 (vinte cinco mil dólares americanos), e foi convertido em Reais a um câmbio de R$ 3,99/USD (três reais e noventa e nove centavos por dólar americanos).

(6) O Custo de manutenção da classificação de risco pela Agência de Classificação de Risco é de USD 15.000 (quinze mil dólares americanos), e foi convertido em Reais a um câmbio de R$ 3,99/USD (três reais e noventa e nove centavos por dólar americanos) e após o 2º ano de manutenção de USD 20.000 (vinte mil dólares americanos), e foi convertido em Reais a um câmbio de R$ 3,99/USD (três reais e noventa e nove centavos por dólar americanos).

(7) Os custos indicados abaixo estão considerando os impostos que são incorporados a eles a fim de que os prestadores de serviço recebam os valores líquidos no montante acordado, conforme o caso.

PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

- **Plano de Distribuição**

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável e condicionado ao atendimento integral das condições precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição, realizarão a distribuição CRI, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414 e demais disposições regulamentares aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação, para o montante de R$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), de forma individual e não solidária, na seguinte proporção: (i) R$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) pelo Coordenador Líder; e (ii) R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) pelo Santander, sendo que os eventuais CRI resultantes do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional seriam colocados sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta; e (iii) que os representantes dos Coordenadores e das Participantes Especiais da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer com que as demais Participantes Especiais da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública dos CRI, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público alvo os Investidores;

(ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, foram realizadas Apresentações para Potenciais Investidores (conforme definido abaixo), durante as quais foi disponibilizado este Prospecto Preliminar;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores utilizados não foram submetidos à aprovação prévia da CVM, porém foram encaminhados à CVM em 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, em linha com o disposto na Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;

(iv) após as Apresentações para Potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM, os Coordenadores realizaram o Procedimento de Bookbuilding;

(v) desde que todas as condições precedentes listadas no Contrato de Distribuição tenham sido satisfeitas a exclusivo critério dos Coordenadores ou tenham sido expressamente renunciadas pelos Coordenadores, e observados os demais termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) o atendimento dos requisitos a que se

refere à cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição; (b) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (c) o depósito para distribuição e negociação dos CRI na B3; (d) a divulgação do Anúncio de Início; e (e) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos termos da Instrução CVM 400;

(vi) iniciada a Oferta, os Investidores que encaminharam suas ordens de investimento nos CRI e tiverem suas ordens alocadas, sendo que, no caso dos Investidores que sejam consideradas Pessoas Vinculadas, desde que não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI resultantes do exercício da Opção de Lote Adicional), deverão assinar o boletim de subscrição dos CRI, na primeira Data de Integralização, sendo certo que a integralização dos CRI deverá ocorrer à vista na primeira Data de Integralização, observado o disposto no Termo de Securitização; e

(vii) a colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como de acordo com o Plano de Distribuição.

Observados os requisitos indicados no item (v) acima, os CRI serão subscritos e integralizados na primeira Data de Integralização.

Caso, na primeira Data de Integralização, os CRI subscritos não sejam totalmente integralizados por falha operacional dos Investidores da Oferta, deverão ser realizados do Dia Útil imediatamente subsequente junto ao Escriturador.

A Oferta encerrar-se-á após o primeiro dos eventos a seguir: **(i)** divulgação do Anúncio de Encerramento; ou **(ii)** não cumprimento de quaisquer das condições precedentes previstas na cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, a critério dos Coordenadores.

Observado o disposto acima, o prazo máximo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 18 da Instrução CVM 400.

Procedimento de Bookbuilding

Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, o qual definiu: (i) a Remuneração; e (ii) o não exercício da Opção de Lote Adicional, de acordo com a demanda verificada no Procedimento de *Bookbuilding*.

Participaram do Procedimento de Bookbuilding os Investidores, incluindo aqueles que fossem considerados Pessoas Vinculadas, observado que, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso se houvesse verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI ofertados, as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas seriam automaticamente canceladas.

Os Investidores, fossem eles considerados ou não Pessoas Vinculadas, observado o público alvo da Oferta, interessados em adquirir os CRI, observaram os seguintes procedimentos:

(i) os Investidores interessados em subscrever os CRI apresentaram suas intenções de investimento aos Coordenadores ou às Participantes Especiais, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme cronograma indicado nos Prospectos, indicando a quantidade de CRI a ser adquirida em diferentes níveis de taxa de juros, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(ii) somente foram consideradas as ordens daqueles Investidores que preencheram os requisitos para participar da Oferta;

(iii) os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas indicaram, obrigatoriamente, na sua intenção de investimento, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de que sua intenção de investimento fosse cancelada pelos Coordenadores ou pela respectiva Participante Especial. Caso houvesse excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI decorrentes de eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional), as intenções de investimento apresentadas por Investidores que fossem considerados Pessoas Vinculadas seriam automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400;

(iv) caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores excedessem o total de CRI após o exercício da Opção de Lote Adicional, os Coordenadores dariam prioridade aos Investidores que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, melhor atenderiam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Emissora e da Devedora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, os Coordenadores informarão aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile: **(a)** a Data de Integralização e horário limite; e **(b)** a quantidade de CRI alocados ao referido investidor. Os Investidores integralizarão os CRI pelo Preço de Integralização, mediante pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3;

(vi) na respectiva Data de Integralização, os Coordenadores ou a Participante Especial junto ao qual a ordem de investimento tenha sido apresentada entregarão a cada Investidor o número de CRI alocado a tal Investidor, ressalvadas as hipóteses de cancelamento da ordem de investimento, nos termos dos itens (ii) e (iv) acima; e

(vii) Serão subscritos, pelo Formador de Mercado, 1.000 (mil) CRI, no valor de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), conforme a demanda apurada pelos Coordenadores no Procedimento de *Bookbuilding*, a fim de lhe possibilitar a atuação como formador de mercado (market maker) dos CRI, garantindo a existência e a permanência de ofertas firmes diárias de compra e venda para os CRI durante a vigência do Contrato de Formador de Mercado e nos termos da legislação aplicável. As intenções de investimento do Formador de Mercado foram apresentadas na taxa de juros que apurada no Procedimento de Bookbuilding, não havendo, portanto, qualquer influência por parte do Formador de Mercado na definição dos juros das Debêntures durante o Procedimento de Bookbuilding.

- **Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação**

Observados os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob regime de garantia firme de colocação, para o montante de R$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) no âmbito da Oferta, de forma individual e não solidária, na seguinte proporção: (i) R$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) pelo Coordenador Líder; e (ii) R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) pelo Santander, sendo que os CRI resultantes do eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional seriam colocados sob o regime de melhores esforços de colocação.

- **Condições de Revenda dos CRI na hipótese de exercício da Garantia Firme**

Os CRI adquiridos em decorrência do exercício da Garantia Firme poderão ser negociados no mercado secundário por meio do CETIP21, por valor acima ou abaixo do seu Preço de Integralização efetivamente pago nas respectivas hipóteses, sem qualquer restrição, a partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

- **Contratação de Participantes Especiais**

Os Coordenadores poderão, ainda, contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, mediante a celebração de Termos de Adesão.

- **Instituições contratadas pela Emissora**

Nos termos do item 1.1 do Anexo III-A da Instrução CVM 400 encontra-se abaixo a identificação e as funções das instituições contratadas pela Emissora para prestação de serviços no âmbito da Oferta:

- **Custodiante:** O Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI;
- **Agente fiduciário**: vide seção "**Agente Fiduciário - Obrigações do Agente Fiduciário**" na página 89 deste Prospecto;
- **Agente de classificação de risco:** responsável pela atribuição de nota de classificação de risco aos CRI.

PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, BANCO LIQUIDANTE, B3, ESCRITURADOR E CUSTODIANTE

- ***Agente Fiduciário***

O Agente Fiduciário será substituído observado o procedimento previsto na seção "Agente Fiduciário ─ Substituição do Agente Fiduciário", na página 91 deste Prospecto.

- ***Banco Liquidante e Escriturador***

O Banco Liquidante e o Escriturador poderão ser substituídos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, caso: **(i)** descumpram quaisquer obrigações previstas no Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante e deixem de corrigir seu inadimplemento e de pagar à Emissora os danos comprovadamente causados, no prazo de 5 (cinco) dias, contados do recebimento da aludida notificação; **(ii)** independentemente de aviso prévio, se a Emissora sofrer legítimo protesto de títulos; **(iii)** independentemente de aviso prévio, se o Escriturador e/ou Banco Liquidante requerer ou por qualquer outro motivo encontrar-se sob processo de recuperação judicial, tiver decretada sua falência ou sofrer liquidação ou intervenção, judicial ou extrajudicial; **(iv)** superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução das autoridades competentes, notadamente CVM e Banco Central, que impeçam ou modifiquem a natureza, termos ou condições do Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante; **(v)** descredenciamento do Escriturador e do Banco Liquidante para o exercício das respectivas funções; e **(vi)** por denúncia do Contrato de Escrituração e Banco Liquidante, mediante aviso escrito com 30 (trinta) dias de antecedência pela Emissora; e **(vii)** extinção do Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante.

Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir o Banco Liquidante em hipóteses diversas daquelas previstas acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta ─ Assembleia Geral", na página 67 deste Prospecto.

- ***B3***

A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral, nos seguintes casos: **(i)** se falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; **(ii)** se forem cassadas suas autorizações para execução dos serviços contratados.

Os Titulares de CRI, mediante aprovação da Assembleia Geral, poderão requerer a substituição da B3 em hipóteses diversas daquelas previstas acima, observado que tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta ─ Assembleia Geral", na página 67 deste Prospecto.

- ***Custodiante***

A Emissora poderá substituir o Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, **(i)** na hipótese de o Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções, independentemente de Assembleia Geral; e **(ii)** por decisão da Assembleia Geral.

- ***Agência de Classificação de Risco***

A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de Assembleia Geral, mediante notificação à Emissora e ao Agente Fiduciário, e, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, também aos Coordenadores, em até 5 (cinco) dias contados da data em que ocorrer a substituição da Agência de Classificação de Risco, por qualquer uma das seguintes empresas: (i) a Moody's América Latina Ltda., agência de classificação de risco com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05, ou (ii) a Fitch Ratings Brasil Ltda., agência de classificação de risco com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, sala 401 B, Centro, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33.

AGENTE FIDUCIÁRIO

- **Obrigações do Agente Fiduciário**

Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(b) 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 emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(c) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Instrução CVM 583, para deliberar sobre sua substituição;

(d) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;

(e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(f) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização seja registrado perante o Custodiante;

(g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Instrução CVM 583, acerca de eventuais inconsistências ou omissões constantes de tais informações;

(h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, por meio das informações divulgadas e/ou encaminhadas pela Emissora sobre o assunto;

(i) opinar sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições dos CRI;

(j) verificar a regularidade da constituição de garantias reais, flutuantes e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos do Termo de Securitização, caso tal obrigação venha a se tornar aplicável durante a vigência dos CRI;

(k) examinar proposta de substituição dos bens dados em garantia, se aplicável, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada, caso tal obrigação venha a se tornar aplicável durante a vigência dos CRI;

(l) intimar, conforme o caso, a Emissora e/ou a Devedora, a reforçar a garantia dada, se aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, caso tal obrigação venha a se tornar aplicável durante a vigência dos CRI;

(m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe o bem dado em garantia, conforme aplicável, ou o domicílio ou a sede da Emissora e/ou da Direcional, conforme o caso;

(n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(o) convocar, quando aplicável ao Agente Fiduciário, Assembleia Geral, através de anúncio publicado pelo menos por 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações, na forma do artigo 10 da Instrução CVM 583 e nos termos definidos no Termo de Securitização;

(p) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(q) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;

(r) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(s) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a eventuais garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, por meio de aviso a ser publicado em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento, observado o disposto na Instrução CVM 583;

(t) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, “b” da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM 583, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas pelo Anexo 15 da Instrução CVM 583;

(u) colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares de CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do Encerramento do Exercício Social da Emissora, ao menos em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo de 3 (três) anos, na forma do §2º do artigo 15 da Instrução CVM 583;

(v) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

(w) exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, a administração do Patrimônio Separado;

(x) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

(y) fornecer à Emissora relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeito o Crédito Imobiliário e extinto o Regime Fiduciário;

(z) disponibilizar o Valor Nominal Unitário, calculado em conjunto com a Emissora, aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou em seu website, qual seja, www.oliveiratrust.com.br;

(aa) promover, na forma do Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(bb) verificar, ao longo do prazo de vigência dos CRI, trimestralmente, a partir da primeira Data de Integralização, o Índice Financeiro; e

(cc) verificar, ao longo do prazo de vigência dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido com a Emissão para os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, observado que tal verificação deverá ser realizada, no mínimo, semestralmente.

- **Substituição do Agente Fiduciário**

O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções.

A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos no artigo 7º da Instrução CVM 583.

Em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada Assembleia Geral dos Titulares de CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

(a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(b) pelo voto dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral convocada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;

(c) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514; ou

(d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na cláusula 11.3 do Termo de Securitização.

Agente Fiduciário Substituto

O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da cláusula 11.10.4 do Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização.

Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares de CRI

Os Titulares de CRI, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares de CRI.

Contato

Os potenciais Investidores que desejarem entrar em contato com o Agente Fiduciário poderão ser atendidos por meio do telefone (21) 3514-0000, do website *http://www.oliveiratrust.com.br*, ou do e-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br.

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

Encontra-se a seguir um resumo dos principais instrumentos da operação, quais sejam: **(i)** Termo de Securitização; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** Contrato de Distribuição; e **(iv)** Escritura de Emissão de Debêntures.

O presente sumário não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir nos CRI. O Investidor deve ler o Prospecto como um todo, incluindo seus Anexos, que contemplam alguns dos documentos aqui resumidos.

- **Termo de Securitização**

O Termo de Securitização, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário em 12 de julho de 2019, para fins de constituição efetiva do vínculo entre o Crédito Imobiliário, representado pela CCI, e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos do Patrimônio Separado.

O Termo de Securitização, além de descrever o Crédito Imobiliário, delinea detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento prevê os deveres da Emissora e do Agente Fiduciário perante os Titulares de CRI, nos termos da Lei 9.514 e das Instruções CVM 583 e 414.

- **Escritura de Emissão de CCI**

Por meio da Escritura de Emissão de CCI, celebrada pela Emissora em 12 de julho de 2019, a Emissora emitiu a CCI, representativa do Crédito Imobiliário.

Nos termos da Escritura de Emissão de CCI, o Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI.

O valor total da CCI, na data de sua emissão, é de R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*.

O Custodiante receberá da Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, remuneração na forma descrita na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta — Despesas da Oferta e da Emissão”, na página 69 deste Prospecto.

A CCI será registrada para negociação na B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação da CCI.

Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação.

Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o titular da CCI anterior deverá comunicar ao Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular da CCI.

- **Contrato de Distribuição**

  - <u>Objeto</u>

O Contrato de Distribuição, celebrado entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora em 31 de maio de 2019, disciplina a prestação de serviços de distribuição pública dos CRI, cuja cópia física poderá ser obtida junto aos Coordenadores em seu endereço indicado na seção “Identificação da Emissora, dos Coordenadores, do Agente Fiduciário, do Assessor Jurídico da Oferta e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta“, na página 31 deste Prospecto.

- Condições precedentes para a distribuição dos CRI

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição, está condicionado ao atendimento, dentre outras, das condições precedentes listadas na seção "Informações relativas aos CRI e à Oferta", item "Condições da Oferta", página 47 deste Prospecto.

- Resilição

O Contrato de Distribuição poderá ser resilido, voluntariamente, nos seguintes termos:

(i) pelos Coordenadores, mediante comunicação por escrito enviada às demais partes até a primeira Data de Integralização, com antecedência mínima de 1 (um) Dia Útil, caso: **(a)** haja violação, pela Devedora e/ou seus respectivos diretores, empregados ou representantes, de qualquer disposição contida no Contrato de Distribuição ou em qualquer outro Documento da Operação, inclusive aqueles necessários à implementação das condições precedentes para a distribuição dos CRI; ou **(b)** não se verifique a satisfação das condições precedentes para a distribuição dos CRI;

(ii) pela Devedora, caso haja comprovada violação pelos Coordenadores, de qualquer disposição contida no Contrato de Distribuição ou em qualquer outro Documento da Operação, inclusive aqueles necessários à implementação das condições precedentes para a distribuição dos CRI, observado que, neste caso, a remuneração de descontinuidade prevista no Contrato de Distribuição não será devida; e

(iii) por quaisquer das partes, caso não se chegue a um acordo no exercício do *market flex* previsto no item "Market Flex" abaixo e no Contrato de Distribuição.

Na hipótese de os Coordenadores resilirem o Contrato de Distribuição nos termos do inciso (i) acima, a Devedora reembolsará todas as despesas que sejam de sua responsabilidade, comprovadamente incorridas pelos Coordenadores até o momento da resilição, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis a contar do envio, pelos Coordenadores às demais Partes, da devida notificação nesse sentido, e, observado o disposto no Contrato de Distribuição, pagará aos Coordenadores uma remuneração de descontinuidade no valor correspondente a 0,12% (doze centésimos por cento) incidente sobre eventual parcela da Garantia Firme não desembolsada, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar do envio, pelos Coordenadores à Devedora, da devida notificação nesse sentido, sem prejuízo de eventuais perdas e danos adicionais que venham a ser apurados. Na hipótese de a resilição ocorrer nos termos do inciso (ii) e (iii) acima, a Devedora ficará obrigada a proceder ao reembolso das eventuais despesas incorridas pelos Coordenadores, mas, nesses casos, não será devida remuneração de descontinuidade.

Caso a Devedora decida, por qualquer outro motivo que não o descrito no inciso (ii) acima, resilir o Contrato de Distribuição, ficará obrigada a pagar aos Coordenadores o valor correspondente à remuneração de descontinuidade, sendo certo ainda que, caso haja a contratação de outra instituição para realizar a Oferta no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da resilição, tal resilição será considerada uma quebra de exclusividade e aplicar-se-á o disposto no Contrato de Distribuição.

É assegurado a qualquer das partes o direito de proceder à resilição unilateral do Contrato de Distribuição por meio de notificação enviada às outras partes neste sentido, nas hipóteses de pedido de autofalência, pedido de falência por terceiros não elidido no prazo legal, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução, insolvência ou liquidação de qualquer das partes, ou caso uma das partes se torne incapaz de cumprir suas obrigações nos termos do Contrato de Distribuição, sem prejuízo das perdas e danos e diretos cabíveis, conforme determinado por decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente.

Adicionalmente, o Contrato de Distribuição poderá ser resilido pelos Coordenadores, mediante o envio de notificação por escrito às demais partes, com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência, sem qualquer penalidade e sem prejuízo do reembolso das despesas que já tiverem sido incorridas pelos Coordenadores decorrentes dos serviços prestados até a data da resilição, as quais deverão ser pagas em sua integralidade e previamente ao seu efetivo término, na ocorrência das seguintes hipóteses:

(i) ocorrência de quaisquer crises políticas, financeiras, econômicas ou alterações nos mercados financeiro ou de capitais no Brasil ou no exterior, que possam afetar a razoabilidade econômica e as perspectivas com relação à Oferta e/ou aos lastros para emissão dos CRI, tornando inviável ou desaconselhável a sua realização, a critério exclusivo dos Coordenadores;

(ii) ocorrência de 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 ou desaconselhável a realização da Oferta a critério exclusivo dos Coordenadores;

(iii) incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações envolvendo a Oferta e/ou aumento substancial das alíquotas e/ou valores dos tributos ou contribuições já incidentes sobre a Oferta na data de assinatura do Contrato de Distribuição, ou incidência de regulamentação ou mudanças na regulamentação existente que venham a alterar a liquidez do Sistema Financeiro Nacional, ou tornar onerosa a qualquer das partes a realização das operações envolvendo a Oferta;

(iv) ocorrência de alteração relevante no setor de atuação da Devedora, ou mesmo indicações de possíveis alterações no setor de atuação da Devedora e/ou de sociedades do seu grupo econômico, por parte das autoridades governamentais, que afetem ou que possam afetar a Devedora de maneira negativa e que possam afetar negativamente o preço de mercado dos CRI, tornando impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da Oferta;

(v) ocorrência de alterações substanciais na política monetária do Governo Federal que, justificadamente, a critério dos Coordenadores, impactem diretamente o setor de atuação da Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado dos CRI, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da Oferta;

(vi) 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, 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;

(vii) ocorrência de qualquer alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora e/ou de qualquer sociedade de seu grupo econômico, tornando inviável ou desaconselhável a realização da Oferta;

(viii) ocorrência de casos fortuitos ou eventos de força maior que independentemente da vontade das partes, tornem inviável ou desaconselhável a efetivação da Oferta;

(ix) imposições de exigências pelas autoridades competentes de tal ordem que dificultem ou tornem impossível a Oferta; ou

(x) ocorrência, a critério dos Coordenadores, 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 partes o cumprimento das obrigações ora assumidas, sem prejuízo do exercício do direito de Market Flex pelos Coordenadores.

- Market-Flex

Caso ocorram mudanças significativas nas condições do mercado financeiro e/ou de capitais que afetem a colocação dos CRI, nos termos indicados no Contrato de Distribuição, os Coordenadores poderão, a seu exclusivo critério até a primeira Data de Integralização, propor à Devedora modificações de quaisquer termos, condições, estrutura, prazos, taxas remuneratórias, remuneração ou demais características da presente Oferta, caso entenda que tais modificações sejam necessárias para refletir as condições de mercado daquele momento e buscando o sucesso da colocação dos CRI.

Tais situações incluem, sem limitação: **(i)** mudanças significativas no ambiente legal e/ou regulatório que disciplinam a Oferta ou os CRI; **(ii)** turbulências políticas e/ou econômicas que afetem o retorno esperado pelos Investidores; **(iii)** quaisquer eventos de mercado que impactem a Oferta, gerando um aumento de custos ou prejudiquem sua razoabilidade econômica; **(iv)** um evento adverso relevante nas condições financeiras nacionais e/ou internacionais que acarrete o aumento de custo e/ou taxas de captações das instituições financeiras; **(v)** quaisquer alterações na política econômica vigente e/ou no consenso de mercado com relação a taxas de juros, que possam prejudicar a Oferta; e **(vi)** quaisquer informações públicas veiculadas na mídia local ou internacional, tanto sobre a Devedora e/ou a Emissora, quanto sobre empresas ligadas direta ou indiretamente à Devedora e/ou à Emissora que, na análise exclusiva dos Coordenadores, conjunta ou isoladamente, possam resultar em risco de diminuição ou cancelamento das intenções de investimento por parte dos Investidores, resultando em risco de não colocação dos CRI.

Caso a Direcional não aceite as alterações propostas pelos Coordenadores ou não concorde com a justificativa por eles apresentada, as partes poderão resilir o Contrato de Distribuição, sem qualquer Ônus, com exceção da obrigação de reembolso das despesas e custos incorridos pelos Coordenadores no âmbito da Oferta, conforme previsto no Contrato de Distribuição, não sendo cabível o recebimento da remuneração de descontinuidade prevista no Contrato de Distribuição.

Adicionalmente, mediante solicitação à CVM, conforme procedimento disposto no artigo 25 da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo ofertante e inerentes à própria Oferta, inclusive em razão de eventuais alterações decorrentes do direito de *Market Flex*, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta.

O pleito de modificação da oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da oferta por até 90 (noventa) dias.

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

- Remuneração

Em contraprestação aos serviços prestados no âmbito do Contrato de Distribuição, os Coordenadores receberão a Comissão de Coordenação da Distribuição, Comissão de Estruturação da Emissão e Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição, bem como o Prêmio de Garantia Firme, conforme valores e critérios estabelecidos na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta", na página 81 deste Prospecto, observados os termos e condições do Contrato de Distribuição.

- Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação

Os CRI serão distribuídos sob regime de garantia firme de colocação para o montante de R$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), de forma individual e não solidária, na seguinte proporção: (i) R$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) pelo Coordenador Líder; e (ii) R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) pelo Santander, sendo que os CRI resultantes do eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação.

A cópia do Contrato de Distribuição está disponível para consulta nos endereços abaixo:

Bradesco BBI
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 10º andar
CEP 01451-000, São Paulo – SP

e

Banco Santander (Brasil) S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, 24º andar
CEP 04543-011, São Paulo - SP

- **Escritura de Emissão de Debêntures**

A Escritura de Emissão de Debêntures, celebrada em 31 de maio 2019, entre a Devedora e a Securitizadora, é o instrumento por meio da qual a Devedora emitiu as Debêntures, as quais foram subscritas pela Securitizadora de forma a originar o Crédito Imobiliário.

As Debêntures serão vinculadas aos CRI objeto da 193ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400.

Foram emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, perfazendo o valor total da Emissão de R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures. Como, por ocasião do encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI foi de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI, portanto, inferior a 300.000 (trezentos mil) CRI, a quantidade de Debêntures originalmente emitida, que conferem lastro aos CRI, qual seja, 300.000 (trezentas mil) Debêntures, foi reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não alocadas, o qual foi formalizado por meio do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de aprovação do debenturista, deliberação societária da Devedora ou aprovação por Assembleia Geral, passando a quantidade de Debêntures emitidas a ser, portanto, 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, perfazendo o valor total da Emissão de R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures.

- **Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante**

  - Objeto

O "*Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Certificado de Recebíveis Imobiliários"*, celebrado entre a Emissora e o Escriturador, disciplina a prestação de serviços relativos à escrituração e à liquidação dos CRI.

  - Serviços Prestados

Os serviços relacionados ao Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante abrangem, pelo Escriturador e pelo Banco Liquidante, apontado pelo Escriturador nos termos do Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante, a escrituração dos CRI junto à B3 e de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3.

  - Remunerações

As remunerações do Banco Liquidante e do Escriturador no âmbito da presente Emissão encontram-se descritas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta", na página 81 deste Prospecto.

- **Contrato de Formador de Mercado**

Conforme recomendado pelos Coordenadores, a Emissora e a Devedora contrataram o Formador de Mercado para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes diárias de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Instrução CVM 384, do Manual de Normas para Formador de Mercado, do Comunicado 111 e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados da B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3. Serão subscritos, pelo Formador de Mercado, 1.000 (mil) CRI, no valor de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), conforme a demanda apurada pelos Coordenadores no Procedimento de Bookbuilding, a fim de lhe possibilitar a atuação como formador de mercado (market maker) dos CRI, garantindo a existência e a permanência de ofertas firmes diárias de compra e venda para os CRI durante a vigência do Contrato de Formador de Mercado e nos termos da legislação aplicável.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI serão utilizados para o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures em contrapartida à subscrição e integralização das Debêntures, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

Os recursos a serem captados pela Direcional com as Debêntures serão destinados ao financiamento de construção imobiliária dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, devendo a Direcional transferir os recursos para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que tais SPE Investidas utilizem tais recursos nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou construção e desenvolvimento de tais Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, no qual não está incluso: **(a)** o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora e/ou pelas SPE Investidas referentes a tais projetos, e/ou, **(b)** o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes à participação em tais sociedades de propósito específico.

Os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures de sua emissão.

O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar melhores esforços para obter, junto a Devedora, documentos necessários à verificação da destinação dos recursos aqui prevista, nos termos deste Prospecto Preliminar.

Adicionalmente, informamos na tabela abaixo os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta:

#	DENOMINAÇÃO	REGISTRO DE INCORPORAÇÃO	CUSTO ESTIMADO TOTAL DO INVESTIMENTO	RECURSOS DESPENDIDOS ATÉ O MOMENTO(1)	RECURSOS DECORRENTES DO CRI A SEREM APORTADOS NO EMPREENDIMENTO(2)
1	Estrada da Pedra Lote 02	258.878 - 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	R$ 25.201.000,00	R$ 1.205.068,05	R$ 10.000.000,00
2	Familia Mattos - Cond. 1 Família Mattos - Cond. 2	129.366 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG 129.367 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG	R$ 53.244.000,00	R$ 1.868.011,86	R$ 30.000.000,00
3	ConquistaFlores	95.883 - Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM	R$ 29.696.000,00	R$ 4.245.070,57	R$ 10.000.000,00
4	Conquista Arvoredo e Conquista do Bosque	152.627 - Serviço do Registro de Imóveis de Contagem/MG	R$ 25.578.580,00	R$ 1.746.373,68	R$ 7.500.000,00
5	Reserva Gran Village Ibiti	194.719 - 1º Ofício de Registro de Imoveis de Sorocaba/SP	R$ 24.360.000,00	R$ 4.595.241,42	R$ 7.500.000,00
6	Viva Vida Moinho	100.556 - 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	R$ 38.846.080,00	R$ 1.649.458,59	R$ 12.500.000,00

7	Colina - 1ª Etapa e 2ª Etapa	93.979 - 7º Ofício de Registro e Imóveis de Belo Horizonte/MG 93.980 - 7º Ofício de Registro e Imóveis de Belo Horizonte/MG	R$ 56.376.000,00	R$ 4.667.478,81	R$ 30.000.000,00
8	Viva Vida Alegria e Viva Vida Belford Roxo	14.779 - 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo/RJ 14.778 - 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo/RJ	R$ 61.712.000,00	R$ 25.422.766,97	R$ 20.000.000,00
9	Reserva da Cidade	51.714 - Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus/AM	R$ 48.488.000,00	R$ 19.479.255,46	R$ 10.000.000,00
10	Patriotas - 1ª Etapa e 2ª Etapa	75.256 - 6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	R$ 49.207.200,00	R$ 15.520.178,62	R$ 30.000.000,00
11	Reserva Family	85.256 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	R$ 30.582.240,00	R$ 6.212.644,56	R$ 10.000.000,00
12	Rio Acima - 1ª Etapa e 2ª Etapa	24.671 - Oficial de Registro de Imóveis de Votorantim/SP	R$ 46.149.440,00	R$ 7.939.826,36	R$ 7.500.000,00
13	Link Ipiranga - 2ª Etapa	220.159 - 6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	R$ 46.403.016,00	R$ 5.495,00	R$ 7.500.000,00
14	Reserva Park Itanhangá	85.024 - 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	R$ 54.569.300,00	R$ 9.399.538,47	R$ 12.500.000,00
15	Conquista Safira, Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L1Q3 e Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L2Q3	144.753 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG 144.752 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG	R$ 60.552.000,00	R$ 17.498.862,77	R$ 30.000.000,00

(1) Para fins do cálculo dos recursos despendidos até o momento, consideramos a data-base de 30/04/2019.

(2) Os valores informados nessa coluna consideram os percentuais do Crédito Imobiliário apresentados na tabela apresentada no Anexo X ao Termo de Securitização, e valores obtidos na hipótese de colocação integral dos CRI, sem considerar o Lote Adicional. Em caso de colocação do Lote Adicional, esses valores serão alterados proporcionalmente.

Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão ser destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis até a Data de Vencimento dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante da tabela abaixo, observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o Termo de Securitização; e **(ii)** tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures:

CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS						
#	**EMPREENDIMENTOS**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
1	Estrada da Pedra Lote 02	R$ -	R$ 5.132.000	R$ 4.868.000	R$ -	R$ -
2	Família Mattos - Cond. 1 Família Mattos - Cond. 2	R$ -	R$ 11.385.000	R$ 17.694.000	R$ 921.000	R$ -
3	ConquistaFlores	R$ -	R$ 3.795.000	R$ 5.898.000	R$ 307.000	R$ -
4	Conquista Arvoredo e Conquista do Bosque	R$ 78.750	R$ 4.237.500	R$ 3.183.750	R$ -	R$ -
5	Reserva Gran Village Ibiti	R$ 1.200.750	R$ 5.055.000	R$ 1.244.250	R$ -	R$ -
6	Viva Vida Moinho	R$ -	R$ 3.877.500	R$ 7.918.750	R$ 703.750	R$ -
7	Colina - 1ª Etapa e 2ª Etapa	R$ -	R$ 7.632.000	R$ 19.791.000	R$ 2.577.000	R$ -
8	Viva Vida Alegria e Viva Vida Belford Roxo	R$ 3.202.000	R$ 13.480.000	R$ 3.318.000	R$ -	R$ -
9	Reserva da Cidade	R$ 2.801.750	R$ 11.795.000	R$ 2.903.250	R$ -	R$ -
10	Patriotas - 1ª Etapa e 2ª Etapa	R$ -	R$ 6.996.000	R$ 18.141.750	R$ 2.362.250	R$ -
11	Reserva Family	R$ 1.601.000	R$ 6.740.000	R$ 1.659.000	R$ -	R$ -
12	Rio Acima - 1ª Etapa e 2ª Etapa	R$ -	R$ 4.267.154	R$ 8.925.951	R$ 1.806.895	R$ -
13	Link Ipiranga - 2ª Etapa	R$ -	R$ 5.692.500	R$ 8.847.000	R$ 460.500	R$ -
14	Reserva Park Itanhangá	R$ 1.370.250	R$ 11.637.500	R$ 4.492.250	R$ -	R$ -
15	Conquista Safira, Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L1Q3 e Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L2Q3	R$ -	R$ 3.951.954	R$ 7.645.195	R$ 6.272.506	R$ 2.130.345
	TOTAL	**R$ 10.254.500**	**R$ 105.674.109**	**R$ 116.530.146**	**R$ 15.410.900**	**R$ 2.130.345**

CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS (R$ milhares)																	
#	Emp.	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
1	Estrada da Pedra Lote 02	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 493	R$1.108	R$1.501	R$2.030	R$1.779	R$1.430	R$1.096	R$ 563	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2	Família Mattos - Cond. 1 Família Mattos - Cond. 2	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 315	R$2.034	R$3.816	R$5.220	R$5.880	R$5.034	R$3.936	R$2.844	R$ 921	R$ -	R$ -	R$ -
3	ConquistaFlores	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 105	R$ 678	R$1.272	R$1.740	R$1.960	R$1.678	R$1.312	R$ 948	R$ 307	R$ -	R$ -	R$ -
4	Conquista Arvoredo e Conquista do Bosque	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 79	R$ 509	R$ 954	R$1.305	R$1.470	R$1.259	R$ 984	R$ 711	R$ 230	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
5	Reserva Gran Village Ibiti	R$ -	R$ -	R$ 370	R$ 831	R$1.126	R$1.523	R$1.334	R$1.073	R$ 822	R$ 422	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
6	Viva Vida Moinho	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 616	R$1.385	R$1.876	R$2.538	R$2.224	R$1.788	R$1.370	R$ 704	R$ -	R$ -	R$ -
7	Colina - 1ª Etapa e 2ª Etapa	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 888	R$2.637	R$4.107	R$5.799	R$5.643	R$4.674	R$3.675	R$2.274	R$ 303	R$ -	R$ -
8	Viva Vida Alegria e Viva Vida Belford Roxo	R$ -	R$ -	R$ 986	R$2.216	R$3.002	R$4.060	R$3.558	R$2.860	R$2.192	R$1.126	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
9	Reserva da Cidade	R$ -	R$ -	R$ 863	R$1.939	R$2.627	R$3.553	R$3.113	R$2.503	R$1.918	R$ 985	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
10	Patriotas- 1ª Etapa e 2ª Etapa	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 814	R$2.417	R$3.765	R$5.316	R$5.173	R$4.285	R$3.369	R$2.085	R$ 278	R$ -	R$ -
11	Reserva Family	R$ -	R$ -	R$ 493	R$1.108	R$1.501	R$2.030	R$1.779	R$1.430	R$1.096	R$ 563	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
12	Rio Acima - 1ª Etapa e 2ª Etapa	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 312	R$ 701	R$1.207	R$2.047	R$2.313	R$2.581	R$2.325	R$1.707	R$1.062	R$ 657	R$ 88	R$ -
13	Link Ipiranga - 2ª Etapa	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 158	R$1.017	R$1.908	R$2.610	R$2.940	R$2.517	R$1.968	R$1.422	R$ 461	R$ -	R$ -	R$ -
14	Reserva Park Itanhangá	R$ -	R$ -	R$ 184	R$1.187	R$2.226	R$3.045	R$3.430	R$2.937	R$2.296	R$1.659	R$ 537	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
15	Conquista Safira, Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L1Q3 e Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L2Q3	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 351	R$ 790	R$1.070	R$1.741	R$1.930	R$1.916	R$1.994	R$1.805	R$1.619	R$1.690	R$1.737	R$1.227

#	Emp.	3T23	4T23	1T24	2T24
1	Estrada da Pedra Lote 02	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2	Familia Mattos - Cond. 1 Família Mattos - Cond. 2	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
3	ConquistaFlores	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
4	Conquista Arvoredo e Conquista do Bosque	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
5	Reserva Gran Village Ibiti	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
6	Viva Vida Moinho	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
7	Colina - 1ª Etapa e 2ª Etapa	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
8	Viva Vida Alegria e Viva Vida Belford Roxo	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
9	Reserva da Cidade	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
10	Patriotas- 1ª Etapa e 2ª Etapa	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
11	Reserva Family	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
12	Rio Acima - 1ª Etapa e 2ª Etapa	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
13	Link Ipiranga - 2ª Etapa	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
14	Reserva Park Itanhangá	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
15	Conquista Safira, Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L1Q3 e Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L2Q3	R$ 986	R$ 756	R$ 388	R$ -

A Escritura de Emissão de Debêntures, bem como o Termo de Securitização e os demais Documentos da Oferta, conforme aplicável, serão aditados, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, caso a Devedora deseje alterar, a qualquer tempo, a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário Elegível (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis), conforme descrita na seção "Destinação dos Recursos", na página 99 deste Prospecto, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, na hipótese de o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário Elegível seja alterada após a integralização das Debêntures.

A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário, da destinação dos recursos, na seguinte periodicidade: (i) a cada 6 (seis) meses a contar da primeira data de integralização das Debêntures, até os dias 03 de janeiro e 03 de julho de cada ano, na forma do Anexo III à Escritura de Emissão de Debêntures, até a (a) destinação total dos recursos obtidos pela Devedora; ou (b) Data de Vencimento das Debêntures, o que ocorrer primeiro; e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos do Crédito Imobiliário.

Mediante o recebimento das informações elencadas acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, ao longo do prazo da Emissão, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos acima. A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratas terceiro especializado para avaliar ou reavaliar esses documentos.

Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a este a responsabilidade por verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis ocorrerá conforme a proporção prevista no quadro abaixo, a cada um dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, até a Data de Vencimento das Debêntures:

#	DENOMINAÇÃO	CIDADE/ESTADO	MATRÍCULA	SPE	CNPJ	% lastro	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	Possui Habit-se
1	Estrada da Pedra Lote 02	Rio de Janeiro/RJ	258.878 - 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Agua Nova Empreendimentos Imobiliarios Ltda	28.473.630/0001-00	4%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento das Debêntures (03/07/2025)	Não
2	Familia Mattos - Cond. 1 Família Mattos - Cond. 2	Contagem/MG	129.366 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG 129.367 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG	Altos Pilares Empreendimentos Imobiliários Ltda - SCP Irmãos Mattos	15.315.406/0001-30	12%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento das Debêntures (03/07/2025)	Não
3	ConquistaFlores	Manaus/AM	95.883 - Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM	Amatura Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32.039.850/0001-09	4%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento das Debêntures (03/07/2025)	Não
4	Conquista Arvoredo e Conquista do Bosque	Contagem/MG	152.627 - Serviço do Registro de Imóveis de Contagem/MG	Bello Jardim Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	24.517.701/0001-60	3%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento das Debêntures (03/07/2025)	Não

5	Reserva Gran Village Ibiti	Sorocaba/SP	194.719 - 1º Ofício de Registro de Imoveis de Sorocaba/SP	Carrancas Empreendimentos Imobiliarios Ltda	28.835.418/0001-38	3%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento das Debêntures (03/07/2025)	Não
6	Viva Vida Moinho	Rio de Janeiro/RJ	100.556 - 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Castelhano Empreendimentos Imobiliários Ltda	27.467.498/0001-53	5%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento das Debêntures (03/07/2025)	Não
7	Colina - 1ª Etapa e 2ª Etapa	Belo Horizonte/MG	93.979 - 7º Ofício de Registro e Imóveis de Belo Horizonte/MG 93.980 - 7º Ofício de Registro e Imóveis de Belo Horizonte/MG	Colina Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	15.723.066/0001-87	12%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento das Debêntures (03/07/2025)	Não
8	Viva Vida Alegria e Viva Vida Belford Roxo	Belford Roxo/RJ	14.779 - 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo/RJ 14.778 - 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo/RJ	Constantina Empreendimentos Imobiliários Ltda	27.467.586/0001-55	8%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento das Debêntures (03/07/2025)	Não

9	Reserva da Cidade	Manaus/AM	51.714 - Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus/AM	Coral Empreendimentos Imobiliarios Ltda	10.348.152/000133	7%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento das Debêntures (03/07/2025)	Não
10	Patriotas - 1ª Etapa e 2ª Etapa	São Paulo/SP	75.256 - 6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	21.596.349/0001-08	11%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento das Debêntures (03/07/2025)	Não
11	Reserva Family	Campinas/SP	85.256 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Nobres Empreendimentos Imobiliários Ltda	26.786.980/0001-93	4%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento das Debêntures (03/07/2025)	Não
12	Rio Acima - 1ª Etapa e 2ª Etapa	Votorantim/SP	24.671 - Oficial de Registro de Imóveis de Votorantim/SP	Nova Diamantina Empreendimentos Ltda	28.016.310/0001-13	6%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento das Debêntures (03/07/2025)	Não

13	Link Ipiranga - 2ª Etapa	São Paulo/SP	220.159 - 6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.838.654/0001-05	6%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento das Debêntures (03/07/2025)	Não
14	Reserva Park Itanhangá	Rio de Janeiro/RJ	85.024 - 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sao Gotardo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	27.601.782/0001-70	7%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento das Debêntures (03/07/2025)	Não
15	Conquista Safira, Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L1Q3 e Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L2Q3	Contagem/MG	144.753 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG 144.752 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG	Veneza Empreendimentos Imobiliarios Ltda	22.459.478/0001-17	8%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento das Debêntures (03/07/2025)	Não

OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA

Os recursos captados no âmbito da Oferta não serão utilizados para a liquidação ou amortização de dívidas com os Coordenadores e seus respectivos controladores e controladas que sejam instituições financeiras.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Valor do Crédito Imobiliário

As Debêntures possuem valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures.

Taxa de Juros do Crédito Imobiliário

Sobre o valor nominal unitário das Debêntures ou o saldo do valor nominal unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 104,00% (cento e quatro inteiros por cento) da variação acumulada da Taxa DI, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding* e ratificado por meio do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de aprovação da Emissora, na qualidade de debenturista, deliberação societária da Direcional, na qualidade de emissora das Debêntures, ou aprovação por Assembleia Geral. A Remuneração das Debêntures será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Correção Monetária do Crédito Imobiliário

O valor nominal unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.

Prazo de Vencimento das Debêntures

A data de vencimento das Debêntures será o dia 03 de julho de 2025, ressalvada as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures, Resgate Antecipado das Debêntures e adesão total à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Fluxo de pagamentos das Debêntures

O pagamento da amortização das Debêntures será realizado em parcelas semestrais a partir de 03 de janeiro de 2023 (inclusive), sempre nos meses de janeiro e julho de cada ano, ocorrendo o último pagamento na Data de Vencimento dos CRI, conforme tabela constante da Escritura de Emissão de Debêntures. A Remuneração das Debêntures será paga semestralmente, sempre nos meses de janeiro e julho de cada ano, a contar da Data de Emissão das Debêntures, sendo o primeiro pagamento devido em 03 de janeiro de 2020, e o último pagamento devido na Data de Vencimento das Debêntures.

Natureza dos créditos cedidos e disposições contratuais relevantes

O Crédito Imobiliário, representado pela CCI, é oriundo das Debêntures, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Foram emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, perfazendo o montante de R$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão das Debêntures.

As Debêntures foram emitidas na forma nominativa, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures.

Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição do debenturista no "*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*" da Direcional, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.

Como, por ocasião do encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI foi de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI, portanto, inferior a 300.000 (trezentos mil) CRI, a quantidade de Debêntures originalmente emitida, que conferem lastro aos CRI, qual seja, 300.000 (trezentas mil) Debêntures, foi reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não alocadas, o qual foi formalizado por meio do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de aprovação do debenturista, deliberação societária da Devedora ou aprovação por Assembleia Geral, passando o valor do Crédito Imobiliário a ser, dessa forma, de R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).

As Debêntures foram subscritas pela Emissora em uma única data, por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo II à Escritura de Emissão de Debêntures, bem como a inscrição de seu nome no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

O preço de integralização das Debêntures corresponderá ao valor nominal unitário das Debêntures. Caso ocorra a integralização das Debêntures em mais de uma data, o preço de integralização para as Debêntures que forem integralizadas após a primeira data de integralização das Debêntures será o valor nominal unitário das Debêntures acrescido da Remuneração das Debêntures calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira data de integralização das Debêntures (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures (exclusive).

Os recursos obtidos pela Direcional por meio da emissão das Debêntures serão destinados ao financiamento de construção imobiliária dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, devendo a Direcional transferir os recursos para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que tais SPE Investidas utilizem tais recursos nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou construção e desenvolvimento de tais Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, no qual não está incluso: **(a)** o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora e/ou pelas SPE Investidas referentes a tais Projetos, e/ou, **(b)** o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes à participação em tais sociedades de propósito específico.

Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Obrigatório e Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures

Resgate Antecipado Facultativo Total: Exclusivamente caso **(i)** os Tributos de responsabilidade da Devedora mencionados na cláusula 11.10 da Escritura de Emissão de Debêntures sofram qualquer acréscimo; e **(ii)** a Devedora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos da cláusula 11.10 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures.

A Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o efetivo resgate antecipado facultativo das Debêntures, informando **(i)** a data em que o pagamento do valor nominal de resgate antecipado das Debêntures será realizado; **(ii)** o valor do valor nominal de resgate antecipado das Debêntures; **(iii)** descrição pormenorizada da hipótese prevista na cláusula 11.10 da Escritura de Emissão de Debêntures ocorrida; e **(iv)** demais informações necessárias para a realização do resgate antecipado facultativo das Debêntures.

Resgate Antecipado Obrigatório. A Devedora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures, nas hipóteses de **(i)** de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; bem como **(ii)** de não ocorrência de acordo sobre a Taxa Substitutiva.

A Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o efetivo resgate antecipado obrigatório das Debêntures, informando **(i)** a data em que o pagamento do valor nominal de resgate antecipado das Debêntures será realizado; **(ii)** o valor do valor nominal de resgate antecipado das Debêntures; **(iii)** descrição da hipótese de não ocorrência de acordo sobre a Taxa Substitutiva; e **(iv)** demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório.

Por ocasião de resgate antecipado, facultativo ou obrigatório, das Debêntures, a Emissora fará jus ao pagamento do valor nominal unitário das Debêntures ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido **(i)** da remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Debêntures (inclusive) ou desde a data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo resgate antecipado, facultativo ou obrigatório, das Debêntures (exclusive); e **(ii)** dos demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado, facultativo ou obrigatório, das Debêntures (exclusive).

Não será admitido o resgate antecipado, facultativo ou obrigatório, parcial das Debêntures.

As Debêntures objeto de resgate antecipado, facultativo ou obrigatório, serão obrigatoriamente canceladas.

Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures: A Devedora poderá, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão das Debêntures, apresentar à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, oferta de resgate antecipado facultativo da totalidade,e não menos que a totalidade, das Debêntures.

A Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, com, pelo menos, 40 (quarenta) dias corridos de antecedência, informando **(a)** o Valor Nominal de Resgate Antecipado, **(b)** a data em que o pagamento do Valor Nominal de Resgate Antecipado será realizado; **(c)** o valor do prêmio que se dispõe a pagar sobre o Valor Nominal de Resgate Antecipado, se houver, que não poderá ser negativo; e **(d)** quaisquer outras condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

A partir do recebimento do comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Emissora terá 30 (trinta) dias corridos para responder à Devedora se irá aderir ou não à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e, em caso positivo, o número de Debêntures a ser objeto de resgate antecipado, sendo certo que a adesão da Emissora seguirá a proporção dos titulares dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização.

A Devedora deverá depositar na Conta Centralizadora, até as 12:00 (doze) horas do dia da realização do resgate antecipado das Debêntures, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, o montante necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

Caso o titular das Debêntures não se manifeste no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

O valor a ser pago pela Devedora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá corresponder ao valor nominal de resgate antecipado das Debêntures, equivalente ao Valor Nominal de Resgate Antecipado, acrescido ou não, a exclusivo critério da Devedora, de prêmio sobre o valor nominal de resgate antecipado das Debêntures, que não poderá ser negativo, calculado sobre as Debêntures na proporção dos CRI detidos pelos Titulares de CRI que optaram pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Não será admitida Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures parcial.

As Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente canceladas.

A Oferta de Resgate Antecipado deverá abranger a totalidade das Debêntures, conforme descrito acima. Sem prejuízo, o resgate antecipado das Debêntures decorrente da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures poderá ser parcial, na medida em que poderão existir Titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Nesse caso, o número de Debêntures canceladas será proporcional ao número de CRI cujos titulares decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

A Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

Tipos de garantias

O Crédito Imobiliário não possui quaisquer tipos de garantias.

Devedora

A Direcional atua no setor imobiliário, e tem por objeto: **(i)** a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros, **(ii)** a administração de bens e negócios próprios e de terceiros, **(iii)** a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos, **(iv)** a locação e administração de bens móveis, **(v)** a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista, **(vi)** a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins e **(vii)** a compra e venda de insumos e materiais para a construção civil.

Procedimentos de cobrança e pagamento pelo Agente Fiduciário e de outros prestadores de serviço em relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação

As atribuições de controle e cobrança do Crédito Imobiliário em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Direcional caberá à Emissora.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses Investidores, devendo para tanto: **(i)** declarar, observadas as condições estabelecidas no Termo de Securitização, antecipadamente vencido Crédito Imobiliário e cobrar seu principal e acessórios; **(ii)** requerer a falência da Emissora; **(iii)** tomar qualquer providência necessária para que os Investidores realizem seus créditos; e **(iv)** representar os Investidores em processos de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos incisos “i” a “iv”, acima, se, convocada Assembleia Geral, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos CRI em Circulação.

O Agente Fiduciário deverá, ainda, comunicar aos Investidores qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, e indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento. Comunicação de igual teor deverá ser enviada **(I)** à CVM; e **(II)** às câmaras de liquidação em que os CRI estão registrados. Caberá, portanto, ao Agente Fiduciário, realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

Possibilidade de o Crédito Imobiliário ser acrescido, removido ou substituído

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição do Crédito Imobiliário.

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

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos, razão pela qual não consta do presente Prospecto descrição dos procedimentos adotados pela Emissora para verificar o cumprimento das obrigações de tais prestadores de serviços.

Assim, em caso de inadimplemento do Crédito Imobiliário, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

Procedimentos para recebimento e cobrança do Crédito Imobiliário e segregação dos valores recebidos quando da liquidação do Crédito Imobiliário

A cobrança do Crédito Imobiliário será realizada pela Emissora em observância às disposições estabelecidas no Termo de Securitização.

A arrecadação, o controle e a cobrança do Crédito Imobiliário são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(i)** controlar a evolução do Crédito Imobiliário; **(ii)** controlar o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta do Crédito Imobiliário, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado do Crédito Imobiliário, deles dando quitação; e **(iii)** realizar a administração e alocação dos recursos mantidos na Conta Centralizadora, de forma a obter a remuneração nas condições que vierem a ser acordadas entre a Emissora e o Banco Depositário.

De acordo com o Termo de Securitização, foi instituído o Patrimônio Separado sobre o Crédito Imobiliário, de modo que todos os direitos, garantias, valores, multas, penalidades, cominações e prerrogativas descritos nos Documentos da Operação, destacam-se do patrimônio da Emissora e constituem patrimônio separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI.

O Patrimônio Separado será liquidado na forma descrita na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Liquidação do Patrimônio Separado”, na página 66 deste Prospecto.

Procedimentos adotados pelo Agente Fiduciário para a verificação do lastro do Crédito Imobiliário

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

A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário, da destinação dos recursos, na seguinte periodicidade: (i) a cada 6 (seis) meses a contar da primeira data de integralização das Debêntures, até os dias 03 de janeiro e 03 de julho de cada ano, na forma do Anexo III à Escritura de Emissão de Debêntures, até a (a) destinação total dos recursos obtidos pela Devedora; ou (b) Data de Vencimento das Debêntures, o que ocorrer primeiro; e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos do Crédito Imobiliário.

Mediante o recebimento das informações elencadas acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, ao longo do prazo da Emissão, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos acima. A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratas terceiro especializado para avaliar ou reavaliar esses documentos.

Principais características da Direcional

Para maiores informações sobre a Direcional, vide seção "Informações Relativas à Devedora", na página 163 deste Prospecto, bem como as demonstrações financeiras individuais e consolidadas para os exercício sociais findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, bem como as informações financeiras trimestrais (ITR), incorporadas a este Prospecto por referência, conforme descrito na seção "Documentos Incorporados a este Prospecto por Referência", na página 17 deste Prospecto.

Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

Pelo fato de o Crédito Imobiliário ser oriundo das Debêntures de um único devedor, não há que se falar em perdas e/ou em pré-pagamentos, uma vez que a Escritura de Emissão de Debêntures não prevê nenhuma dessas hipóteses.

Para fins do disposto no item 2.6 do anexo III-A da Instrução CVM 400, não houve inadimplementos, perdas ou pré-pagamento, pela Devedora, em qualquer título de dívida de sua emissão, de créditos de mesma natureza do Crédito Imobiliário decorrente desta Emissão nos últimos 3 (três) exercícios sociais anteriores à Oferta, tendo a Emissora e os Coordenadores realizado esforços razoáveis para obter informações adicionais.

Nível de concentração do Crédito Imobiliário

O Crédito Imobiliário é devido integralmente pela Direcional.

FATORES DE RISCO

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

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

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora e/ou a Direcional, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, ou poderia produzir um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e da Direcional, 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 e/ou sobre a Direcional. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Titular de CRI.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladoras, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "4.1 Fatores de Risco" e "5.1 Riscos de Mercado", incorporados por referência a este Prospecto.

RISCOS DA OPERAÇÃO

Não existe jurisprudência firmada 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 a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda 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.

O Crédito Imobiliário constitui o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes do Crédito Imobiliário, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

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

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes do Crédito Imobiliário.

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

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

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes do Crédito Imobiliário

A Emissora e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

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

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

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, em algumas hipóteses, até mesmo após a Data de Vencimento das Debêntures (como, por exemplo, a Taxa de Administração), serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

RISCOS DOS CRI E DA OFERTA

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Falta de liquidez dos CRI no mercado secundário

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

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

Risco de Liquidez

Os CRI não poderão ser negociados no mercado secundário até a divulgação do anúncio de encerramento, uma vez que só então poderá ser verificado o atendimento às condições estabelecidas pelos subscritores nos respectivos boletins de subscrição.

Quórum de deliberação em Assembleia Geral

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleias Gerais, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Adicionalmente, caso a Assembleia Geral convocada para deliberar acerca do não vencimento antecipado das Debêntures e do consequente não Resgate Antecipado Obrigatório (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório, os Titulares de CRI poderão se ver obrigados a receber antecipadamente os valores decorrentes do efetivo vencimento antecipado das Debêntures e do consequente Resgate Antecipado Obrigatório, nos termos do Termo de Securitização. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta

No âmbito da Emissão não houve a contratação dos auditores independentes para emissão da carta conforto e/ou de manifestação escrita acerca da consistência das informações financeiras constantes do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora e do Prospecto, com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora e pela Devedora.

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas nos Prospectos e Formulário de Referência da Emissora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

Riscos inerentes a emissões em que os imóveis vinculados a créditos imobiliários ainda não tenham recebido o "habite-se" ou as demais autorizações dos órgãos administrativos competentes

Alguns dos empreendimentos imobiliários para os quais serão destinados os recursos decorrentes das Debêntures encontram-se em fase de construção e alguns tem início de obra previsto no decorrer de 2019 ou do ano seguinte, de modo que não estão ainda concluídos e não receberam seus respectivos "habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. A conclusão destes empreendimentos imobiliários dentro do cronograma de obras pela Direcional dependem de certos fatores que estão além do controle da Direcional. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos e/ou requisitos estabelecidos pelos órgãos administrativos competentes poderão prejudicar a conclusão dos empreendimentos, e, consequentemente, sua reputação, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade dos empreendimentos imobiliários ou justificar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores/devedores. Tais atrasos podem, ainda, gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Direcional. Além disso, a impossibilidade de conclusão de um ou mais dos empreendimentos destinatários dos recursos provenientes das Debêntures acarretaria a necessidade de realocação dos recursos a eles destinados entre os demais empreendimentos. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode diminuir a rentabilidade da Direcional e impactar a solvência da Direcional, o que pode impactar sua capacidade de adimplir suas obrigações relativas às Debêntures, e por consequência afetar o recebimento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

RISCOS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Ausência de garantia e risco de crédito da Direcional

As obrigações assumidas pela Direcional na Escritura de Emissão de Debêntures não contam com garantias. Tampouco foram constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Direcional enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento da Remuneração depende do pagamento integral e tempestivo, pela Direcional, do Crédito Imobiliário. A capacidade de pagamento da Direcional poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI. As informações incluídas no Termo de Securitização e nos Prospectos foram coletadas da *due diligence* realizada pelo assessor jurídico contratado, bem como do relatório da Agência de Classificação de Risco que avaliou a Emissão, não oferecendo a Emissora, nem os Coordenadores, qualquer opinião ou aconselhamento a respeito da capacidade de crédito da Direcional.

O risco de crédito da Direcional e a inadimplência do Crédito Imobiliário pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Direcional, dos pagamentos decorrentes do Crédito Imobiliário, bem como de sua capacidade para cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

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

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial do Crédito Imobiliário serão bem-sucedidos.

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

Risco de originação e formalização do Crédito Imobiliário

A CCI representa o Crédito Imobiliário, oriundo das Debêntures. Problemas na originação e na formalização do Crédito Imobiliário podem ensejar o inadimplemento do Crédito Imobiliário, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Risco de Vencimento Antecipado ou Pré-Pagamento do Crédito Imobiliário

A Emissora será responsável pela cobrança do Crédito Imobiliário, conforme descrito na cláusula 2.3.1 do Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, e Resgate Antecipado Obrigatório. Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na Data de Vencimento dos CRI.

Na ocorrência de um dos eventos de vencimento antecipado das Debêntures, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, ou na hipótese de não haver acordo sobre a Taxa Substitutiva, e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório, tal situação acarretará em redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI. Os CRI ainda poderão ser objeto de Resgate Antecipado Facultativo e/ou Oferta de Resgate Antecipado nos termos do Termo de Securitização, em decorrência dos mesmos eventos ocorridos com as Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o caso. Os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderá ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na Data de Vencimento dos CRI.

Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514/1997, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é, nesta data, de R$400.000,00 (quatrocentos mil reais), que corresponde à pouco mais de 0,18% (dezoito centésimos por cento) do total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares de CRI.

Ausência de coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função do Crédito Imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes do Crédito Imobiliário

A Emissora, na qualidade de titular do Crédito Imobiliário e o Agente Fiduciário, nos termos da Instrução CVM 583, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução do Crédito Imobiliário de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial do Crédito Imobiliário, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

O Crédito Imobiliário é devido, em sua totalidade, pela Direcional. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Direcional, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário e, consequentemente, a amortização e a remuneração dos CRI.

Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito na cláusula 6 do Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na Seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta”, item “Resgate Antecipado dos CRI” nos Prospectos, nos termos do Termo de Securitização, haverá o resgate antecipado dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) de não haver acordo sobre a Taxa Substitutiva; (iii) do resgate antecipado das Debêntures, nos termos da cláusula 4.7.2 da Escritura de Emissão; e (iv) de uma oferta de resgate antecipado das Debêntures, nos termos da cláusula 4.7.7 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descritas no item “Resgate Antecipado dos CRI” da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” dos Prospectos.

O resgate antecipado dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

RISCOS RELACIONADOS À DIRECIONAL

Parcela das receitas da Direcional advém de Empreendimentos contratados junto ao Caixa Econômica Federal ("CEF") ou Banco do Brasil ("BB") no âmbito da Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida ("PMCMV").

Os contratos assinados pela Direcional no âmbito do Programa do Governo Federal "Minha Casa, Minha Vida na Faixa 1", para a construção de unidades residenciais para famílias com renda familiar mensal de até R$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) ("Faixa 1"), tiveram bastante representatividade nos negócios da Direcional a partir do ano de 2011.

No período de doze meses findos em 31 de dezembro de 2018 a receita bruta apropriada advinda deste segmento foi de, aproximadamente, R$150 milhões, representando 12% do total de receita bruta apropriada pela Direcional no período. Neste sentido, a manutenção do nível de receita da Direcional está parcialmente vinculada a este Programa governamental. Assim sendo, a não implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa neste Programa poderá afetar a manutenção dos negócios e resultados financeiros da Direcional. Importante frisar, que há contratos celebrados pela Direcional, destinados à execução de empreendimentos nessa faixa do PMCMV, cujo início das obras ainda não fora autorizado, sendo possível que tais contratos sejam rescindidos ou distratados.

Adicionalmente, estes contratos no âmbito do PMCMV Faixa 1 podem não contemplar reajuste de preço ou mesmo reajustes compatíveis com o aumento no custo de construção ou da manutenção e conservação das unidades pela não disponibilidade de beneficiários para entrega dos empreendimentos, podendo prejudicar as projeções de resultados da Direcional.

Parcela substancial dos recursos para financiamento dos Empreendimentos Populares da Direcional é fornecida pela CEF.

As aquisições de unidades pelos clientes da Direcional são financiadas, principalmente, por meio de empréstimos bancários, destacando-se os financiamentos concedidos pela CEF. No período de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2018, aproximadamente 92% dos financiamentos obtidos pelos clientes da Direcional foram concedidos pela CEF.

O crescimento da Direcional está, em grande parte vinculado, a condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento dos clientes da Direcional, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do Programa "Minha Casa, Minha Vida", do Governo Federal, no qual a CEF e o Banco do Brasil ("BB"), tendo como principal fonte de recursos o FGTS, desempenham um papel importante de agente financiador das aquisições de imóveis.

Em 31 de dezembro de 2018, o Valor Geral de Vendas ("VGV") potencial do estoque de terrenos da Direcional era de R$20,3 bilhões (sendo R$17,8 bilhões correspondentes à sua participação), o que corresponde a mais de 117 mil unidades, das quais aproximadamente 78% eram elegíveis ao Programa "Minha Casa Minha Vida".

Por serem instituições financeiras com controle público, a CEF e o Banco do Brasil estão sujeitos a maior ingerência política e podem sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade e/ou benefícios das condições de seus financiamentos. Nesse sentido, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da CEF e Banco do Brasil para a aprovação dos projetos, concessão de financiamentos para os clientes da Direcional, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente nas operações e condição financeira da Direcional o, que por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

Para fins deste fator de risco, entende-se por "Empreendimentos Populares" os empreendimentos residenciais unidades com preço de até R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

A Direcional e o setor imobiliário brasileiro estão expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis.

A Direcional se dedica, principalmente, à aquisição, incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários para clientes, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o setor imobiliário brasileiro, tais como: (i) interrupções de fornecimento e volatilidade dos preços de matérias-primas e equipamentos de construção, (ii) escassez de mão-de-obra, (iii) alterações na oferta e demanda de empreendimentos em certas regiões, (iv) mudanças nos regulamentos de zoneamento urbano e normas ambientais, e (v) mudança no regime tributário aplicável ao setor imobiliário e tarifas públicas, tais atividades podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

• o aumento nos custos da Direcional, necessidades de capital e prêmios de seguro;

• o grau de interesse dos potenciais clientes em novos empreendimentos ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, resultando em empreendimentos menos lucrativos do que o inicialmente previsto ou mesmo não lucrativos;

• a construção das unidades da Direcional pode não ser concluída no prazo previsto, acarretando um aumento dos custos de construção, o pagamento de multas ou a rescisão unilateral dos contratos de venda de suas unidades por parte de seus clientes;

• A Direcional pode ser impedida, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis de acordo com certos índices de inflação, conforme atualmente permitido;

• na hipótese de falência ou dificuldades financeiras de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser afetado adversamente, o que pode causar uma redução da confiança de potenciais clientes na Direcional e em outras companhias que atuam no setor, bem como das fontes de financiamento para os empreendimentos imobiliários da Direcional;

• condições dos mercados imobiliários locais e regionais, tais como o excesso de oferta de empreendimentos, inclusive, mas não se limitando, ao excesso de oferta de empreendimentos populares nas regiões onde a Direcional atua ou pode atuar no futuro;

• a Direcional pode antecipar de maneira equivocada a percepção de potenciais clientes quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;

• escassez de oferta de terrenos a preços atrativos em regiões específicas para novas incorporações ou aumento no preço de tais terrenos, afetando negativamente a habilidade da Direcional de implementar sua estratégia de negócios;

• a queda do valor de mercado dos terrenos mantidos no estoque da Direcional antes do início da incorporação do empreendimento ao qual se destina e a venda de suas unidades;

• oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente, afetando negativamente a habilidade da Direcional de implementar sua estratégia de negócios;

• atrasos na aprovação ou licenciamento dos empreendimentos da Direcional pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento; e

• identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Direcional, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente os resultados da Direcional.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional.

As atividades da Direcional dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição de terrenos e financiamento da construção.

As atividades da Direcional exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição dos terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos. A Direcional depende de financiamentos bancários e do caixa gerado por suas operações para atender a essas necessidades. Mudanças nas regras do Sistema Financeiro de Habitação ("SFH") e do Sistema Financeiro Imobiliário ("SFI") a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento dos custos dos recursos captados pela Direcional podem afetar adversamente sua capacidade de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades. Nesse sentido, a Direcional pode ser obrigada a obter capital adicional por meio de financiamentos bancários, emissão de títulos de dívida ou de novas ações para financiar seu crescimento e desenvolvimento o, que por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

A Direcional pode não ser capaz de manter ou aumentar o seu histórico de crescimento.

A Direcional pode não ser capaz de aumentar ou manter níveis de crescimento no futuro. Os resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios não são indicativos de desempenho futuro. Caso não seja capaz de crescer e manter um índice composto de crescimento anual satisfatório, a situação financeira e os resultados financeiros da Direcional poderão ser adversamente afetados o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

O crescimento interno exigiu, e talvez continue a exigir, uma considerável adaptação nos negócios da Direcional, especialmente com relação à controles internos e dos recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros.

O crescimento adicional e a expansão nos mercados atuais da Direcional e em novos mercados poderão resultar na necessidade de novas adaptações dos recursos e depender substancialmente de capacidade da Direcional de implementar e gerir a expansão desses recursos. Se a resposta a tal expansão e necessidade de adaptação não for providenciada de modo rápido e adequado, os resultados operacionais poderão vir a ser adversamente afetados o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

O aumento da concorrência do Programa Minha Casa Minha Vida pode prejudicar a estratégia de crescimento da Direcional.

O setor imobiliário do Brasil é altamente competitivo e a Direcional pode perder a sua posição no mercado brasileiro em razão do ingresso e atuação de novas incorporadoras na Faixa 1,5 e Faixa 02 no Programa Minha Casa Minha Vida, aumentando a concorrência na aquisição de terrenos, na contratação de novos projetos com os agentes financiadores, e por consequente na identificação de potenciais compradores dos imóveis.

Assim, o ingresso de novos concorrentes pode afetar os resultados operacionais e financeiros da Direcional, visto que seu negócio está em grande parte vinculado ao Programa Minha Casa, Minha Vida, do Governo Federal. Ainda, a não implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa neste Programa poderá afetar substancialmente a estimativa de crescimento dos negócios e resultados financeiros da Direcional o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

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

A capacidade de a Direcional manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua alta administração.

Não há como garantir que a Direcional terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração e acompanhar o ritmo do seu crescimento. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na sua situação financeira e resultados operacionais e, portanto, o pagamento dos CRI.

O custo dos terrenos é um dos principais fatores que interferem na sustentabilidade dos resultados da Direcional. Um aumento no custo dos terrenos muito acima dos índices de preços e salários nos próximos anos poderá afetar negativamente a capacidade da Direcional de manter o seu ciclo operacional.

O ciclo operacional da Direcional depende, em grande parte, da sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. A Direcional tem uma significativa parcela de suas operações voltada para o segmento popular, onde a aquisição de terrenos com custo compatível com o preço final do empreendimento é fundamental para a obtenção de boas margens de rentabilidade. O custo de aquisição dos terrenos representa, em média, 11% dos custos do VGV de seus empreendimentos. Nesse sentido, um aumento no custo de aquisição dos terrenos muito acima dos índices de preços e salários nos próximos anos poderá impactar de forma adversa o lançamento dos empreendimentos populares da Direcional, por aumentar o custo de venda dos seus lançamentos e, consequentemente, reduzir as suas margens de rentabilidade o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

Além disso, à medida que outras incorporadoras entrarem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos populares ou aumentarem suas operações nesse segmento, os preços dos terrenos poderão subir, em função do incremento da demanda por terrenos, podendo ocasionar escassez de terrenos adequados a preços razoáveis, principalmente na região sudeste do País. A Direcional, assim, pode ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados às suas atividades por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os negócios e resultados operacionais da Direcional.

Os interesses dos administradores e executivos da Direcional podem ficar excessivamente vinculados à cotação de ações de sua emissão, uma vez que participam de um plano de opção de compra de ações.

Os administradores e executivos da Direcional são participantes de plano de opção de compra de ações, cujo potencial ganho para seus participantes está vinculado ao maior valor de mercado das ações de emissão da Direcional.

O fato de os administradores e executivos da Direcional participarem de plano de opção de compras de ações pode levar a sua administração a dirigir seus negócios e seus executivos a conduzir as atividades da Direcional com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que poderá não coincidir com os interesses dos demais acionistas da Direcional que tenham uma visão de investimento de longo prazo o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

A Direcional poderá vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor em suas ações.

A Direcional poderá vir a ter que captar recursos adicionais no futuro, inclusive por meio de emissão pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas. Qualquer captação de recursos por meio da distribuição de ações ou valores mobiliários conversíveis pode resultar na alteração do preço das ações e na diluição da participação dos investidores no capital social da Direcional o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

Os interesses do acionista controlador da Direcional podem entrar em conflito com os interesses dos demais acionistas.

O controlador da Direcional é a Filadélphia Participações S.A., sociedade detida pelo senhor Ricardo Valadares Gontijo (ex-Diretor Presidente e membro do Conselho de Administração da Direcional) e sua família. O acionista controlador da Direcional tem poderes para, entre outros, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração e determinar os resultados de qualquer deliberação que exija a aprovação dos acionistas, inclusive transações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações, e a época de pagamento de quaisquer dividendos, observadas as exigências, do dividendo obrigatório impostas pela Lei das Sociedades por Ações. O acionista controlador da Direcional poderá ter interesses conflitantes com os outros investidores o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

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

A Direcional investe em SPE em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às SPE incluem a potencial falência dos parceiros destas SPE e a possibilidade de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Direcional e seus parceiros. Caso um parceiro da SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Direcional pode ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes por seu parceiro. Ainda, os sócios de uma SPE poderão ser responsabilizados por obrigações da SPE em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos poderão impactar adversamente os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Direcional e, portanto, o pagamento dos CRI.

Os resultados da Direcional dependem dos resultados de sociedades coligadas de propósito específico, os quais podem não estar disponíveis

A Direcional opera por meio de sociedade limitada de propósito específico. A capacidade de cumprir com suas obrigações financeiras de pagar dividendos à sua acionista depende do fluxo de caixa e dos lucros de tais sociedades, bem como da distribuição destes lucros sob a forma de dividendos, inclusive de dividendos sobre o capital próprio ou ainda de eventos de redução de capital.

A Direcional mantém o controle financeiro e contábil das contas movimento das sociedades, sendo que estas não podem pagar dividendos, exceto se todas as obrigações tiverem sido integralmente pagas ou se os sócios tiverem decidido de outra forma. Não há garantia que tais recursos serão disponibilizados à Direcional ou serão suficientes para cumprimento das obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos. Adicionalmente, caso a regulamentação acerca da distribuição de lucro seja alterada, isto poderá causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Direcional.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Direcional pode reduzir sua posição de mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado e não possui barreiras sólidas para restringir a entrada de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no negócio imobiliário incluem a disponibilidade e a localização de terrenos, preço, financiamento, projeto, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores e construtores locais. Diversos incorporadores concorrem com a Direcional na prospecção de terrenos, na busca de parceiros para incorporação, na tomada de financiamentos para incorporação, e na busca de potenciais clientes. Outras empresas, incluindo empresas estrangeiras em parcerias com empresas locais, podem passar a operar na incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência, o que poderia afetar negativamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional, deteriorando sua posição de mercado e, portanto, o pagamento dos CRI.

Caso as campanhas de marketing ou de vendas da Direcional não tenham a mesma velocidade ou não sejam tão atrativas quanto às de seus concorrentes, bem como se o nível de concorrência do setor aumentar, as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional podem ser adversamente afetados e, portanto, o pagamento dos CRI.

Alguns dos concorrentes da Direcional poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que ela e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

Além disso, programas habitacionais do Governo Federal, como, por exemplo, o Programa Minha Casa, Minha Vida, podem alterar o cenário competitivo nas regiões em que a Direcional atua. Tais programas, por meio da concessão de subsídios e incentivos fornecidos pelo Governo Federal, podem criar condições favoráveis para a entrada de novos competidores nos mercados de atuação da Direcional o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito, em especial para empreendimentos populares.

Uma das principais estratégias da Direcional é expandir suas operações nos segmentos de empreendimentos residenciais populares (assim considerados os empreendimentos com valores de até R$240 mil), cujos clientes dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição de suas unidades. Tais financiamentos poderão não estar disponíveis para potenciais clientes, assim

como, mesmo se disponíveis, os termos destes financiamentos poderão não ser atrativos. Mudanças nas regras do SFI, SFH e das condições do Programa Minha Casa, Minha Vida, a escassez de recursos disponíveis no mercado para financiamento, a redução de subsídios oferecidos pelo Governo Federal ou qualquer aumento na taxa de juros podem prejudicar a capacidade ou a vontade de potenciais clientes de financiar suas aquisições de imóveis, reduzindo, portanto, a demanda por unidades da Direcional, o que poderá resultar em um efeito material adverso sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional e, portanto, o pagamento dos CRI.

As empresas do setor imobiliário estão sujeitas à extensa regulamentação, que podem sofrer mudanças.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a requisitos para licenciamento de edificações e zoneamento, assim como à regulamentação e leis ambientais expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais. Essa regulamentação, incluindo exigências relativas à matéria prima empregada nas obras, tais como a não utilização de madeiras de origem ilegal ou de materiais contendo substâncias consideradas nocivas à saúde, como, por exemplo, o amianto, assim como normas relativas à proteção ao consumidor, afeta a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação e construção, o que pode resultar em atrasos na construção ou fazer com que a Direcional incorra em custos significativos para cumpri-las, podendo também proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção imobiliária comercial e residencial.

Mudanças na legislação, ou a interpretação à aplicação mais restritiva da legislação em vigor, poderão afetar adversamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional e, portanto, o pagamento dos CRI.

A Direcional e suas subsidiárias estão sujeitas a várias leis e regulamentos federais, estaduais e municipais, inclusive relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente, proteção do patrimônio histórico, do consumidor e da concorrência. Para que a Direcional e suas subsidiárias possam desenvolver as suas atividades, elas devem obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. Caso não seja possível à Direcional e às suas subsidiárias manter a observância dessas leis e regulamentos, ficarão sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação de empreendimentos, o que pode acarretar um impacto prejudicial sobre a situação financeira da Direcional e, portanto, o pagamento dos CRI.

Além disso, as controladas e subsidiárias da Direcional devem observar diversas regulamentações trabalhistas, tributárias, ambientais e regulatórias. Caso não observem as referidas regulamentações, a Direcional e suas subsidiárias podem ficar sujeitas a responsabilidade subsidiária o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

A regulamentação que rege o setor imobiliário brasileiro e a legislação ambiental, podem se tornar mais rígidas no decorrer do tempo. Não é possível garantir ao investidor que novas normas, mais rígidas, não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Direcional e às suas subsidiárias, ou que não ocorrerão interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, exigindo que a Direcional e suas controladas utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de seus empreendimentos mais custosa, o que pode afetar adversamente os seus negócios e o valor das ações de sua emissão o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos poderão afetar adversamente a Direcional.

O Governo Federal, bem como os governos estaduais e municipais da região em que a Direcional atua, podem aumentar alíquotas de tributos existentes, alterar sua base de cálculo ou de qualquer outra forma alterar o regime de tributação aplicável às atividades da Direcional, bem como criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência de seus contratos de venda de unidades, o que pode afetar adversamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional.

Em especial, o Regime Especial de Tributação - RET que alcança as atividades de construção, reforma e incorporação de imóveis, instituído pela Lei 10.931 e Lei 12.024, beneficia este segmento em situações específicas reduzindo a carga tributária. O RET possui quatro modalidades (três de 1% e uma de 4%) previstas na lei, sendo que as três de 1%, possuíam prazo de validade para manifestação da opção: 31/12/2018, data fixada pela MP 656/2014, convertida na Lei 13.097/2015. Assim, novos empreendimentos poderão não estar enquadrados no RET 1%. Além disso, eventual alteração na legislação ou qualquer alteração no regime de tributação que venha a ser repassada aos clientes da Direcional, pode vir a aumentar o preço final de suas unidades, reduzindo a demanda por seus empreendimentos, o que poderá afetar negativamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional e, portanto, o pagamento dos CRI.

Modificações nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente os resultados da Direcional.

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449, de 3 de dezembro de 2008), que alteraram a Lei das Sociedades por Ações e introduziram novas regras contábeis aplicáveis a esta espécie de sociedade, como a Direcional, com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB.

Com a vigência do CPC 47 a partir de 01/01/2018, o ICPC 02 foi revogado e o reconhecimento da receita de contratos de clientes passou a ser baseado na transferência de controle do bem ou serviço, podendo acontecer o reconhecimento em um momento especifico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme as obrigações de performance contratuais sejam atendidas. O Ofício CVM Nº 02/2018 também traz orientações quanto ao reconhecimento de receita de contratos com clientes e, junto ao CPC 47, faz a Correlação às Normas Internacionais de Contabilidade, a interpretação IFRIC 15 – Acordos para a Construção de Bens Imóveis ("*Agreements for the Construction of Real Estate*"), que trata especificamente das práticas contábeis para o reconhecimento de receitas de vendas de unidades por construtoras antes da conclusão do imóvel. Esta nova interpretação passou a ser aplicada a partir das demonstrações financeiras referentes aos exercícios encerrados a partir de dezembro de 2010.

Caso confirmada, a principal mudança trazida por estas normas será uma potencial postergação do reconhecimento de receitas relacionadas a vendas das unidades, pois de acordo com a nova regra dependendo da característica do contrato a receita será contabilizada: (a) no momento da transferência do controle, dos riscos e dos benefícios da propriedade do imóvel ao comprador; ou (b) de acordo com o critério adotado atualmente, o que poderá trazer efeitos relevantes aos resultados da Direcional. Em razão das recentes discussões sobre o tema, a administração da Direcional ainda não apurou todos os efeitos que as referidas alterações possam causar em suas demonstrações financeiras e em seus resultados dos exercícios seguintes o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

A modificação de referidas práticas contábeis, em especial as práticas contábeis relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Direcional, com possível efeito em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos. Adicionalmente, por se tratar de tema recente, investidores poderão perder base de comparação relativa do desempenho das empresas do setor, incluindo a Direcional.

Eventuais atrasos e falhas nos empreendimentos imobiliários da Direcional, que estejam fora do controle dela, podem ter um efeito adverso na sua imagem e atividades e sujeitá-la a imposição de responsabilidade civil.

A Direcional adquire material de construção de terceiros e terceiriza parte dos serviços de mão de obra, basicamente na parte de pintura e fundação. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dependem de fatores que estão fora do seu controle, incluindo, mas não se limitando, à qualidade e tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na construção dos empreendimentos podem ter um efeito negativo na imagem da Direcional e no relacionamento com os seus clientes, podendo afetar adversamente suas atividades, situação financeira e resultados operacionais e, portanto, o pagamento dos CRI.

Além disso, conforme disposto no Código Civil, a Direcional presta garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e pode vir a ser demandada com relação a tais garantias. Nestas hipóteses, ela poderá incorrer em despesas inesperadas, o que poderá ter um efeito adverso relevante na sua situação financeira e resultados operacionais e, portanto, o pagamento dos CRI.

As atividades da Direcional podem ser afetadas adversamente caso ela não obtenha as autorizações exigidas para seus empreendimentos no devido tempo.

Todos os terrenos adquiridos para fins de incorporação, execução de projetos imobiliários, bem como comercialização e eventual financiamento junto a instituições financeiras estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, autorizações e registros perante órgãos municipais, cartórios de registro e demais órgãos competentes.

Atualmente, dentre as pendências existentes nos empreendimentos da Direcional, ressalta-se (i) a existência de registros de incorporação protocolados e em processo de cumprimento de exigências, (ii) a transferência definitiva, para a Direcional e suas controladas, dos títulos aquisitivos de alguns dos terrenos da Direcional adquiridos por meio de instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta. Caso tais registros e as referidas transferências não sejam obtidos ou realizados no devido tempo, as atividades e resultado operacional da Direcional podem ser afetados adversamente o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

A Direcional pode não dispor de seguro suficiente para se proteger de perdas substanciais.

A Direcional não pode garantir que sua cobertura de seguros estará disponível ou será suficiente para cobrir eventuais danos de tais sinistros. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos pelas apólices contratadas, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior, ou interrupção de certas atividades. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices da Direcional ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Direcional.

A forte demanda por mão de obra, especialmente por trabalhadores qualificados, pode dificultar a obtenção dos profissionais necessários à ampliação das atividades da Direcional.

A Direcional adota a política de utilizar principalmente mão de obra própria (empregados da própria Direcional) na execução de seus empreendimentos. Dessa forma, seu desempenho e expansão das suas atividades dependem, em grande parte, da capacidade de recrutar e manter mão de obra qualificada para a execução dos empreendimentos. A referida capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação em cada região do País na qual a Direcional atua. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra nos mercados de atuação da Direcional pode vir a afetar a velocidade de implementação dos seus projetos, afetando de forma adversa seus resultados operacionais e retorno dos seus empreendimentos.

A Direcional pode não conseguir implementar a sua estratégia de negócios e de diversificação geográfica de suas atividades com sucesso.

A capacidade da Direcional de implementar sua estratégia de negócios, particularmente em relação a diversificação geográfica, principalmente com relação à conquista de novos mercados com forte demanda por empreendimentos populares, como por exemplo, em cidades no Estado de Pernambuco, bem como nas cidades situadas no interior do Estado de São Paulo, depende de vários fatores, incluindo (i) a existência de oportunidades de investimentos rentáveis; (ii) o estabelecimento de parcerias estratégicas com outros incorporadores e construtores; (iii) a disponibilidade de mão de obra qualificada; (iv) o preço e a disponibilidade das matérias-primas utilizadas nas obras, como por exemplo, formas de alumínio; (v) a estabilidade do ambiente normativo e regulatório; e (vi) a disponibilidade de crédito para potenciais clientes a taxas de juros acessíveis. A falta de qualquer desses fatores pode afetar adversamente, de maneira relevante, a capacidade da Direcional de implementar sua estratégia bem como sua situação financeira e resultados operacionais.

Para fins deste fator de risco, entende-se por “Empreendimentos Populares de Grande Porte” os empreendimentos residenciais preferencialmente com mais de mil unidades com preço de até R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

Aumentos no preço de matérias-primas e equipamentos de construção podem elevar o custo de construção dos empreendimentos e reduzir os lucros da Direcional.

As matérias-primas básicas utilizadas pela Direcional na construção de empreendimentos imobiliários incluem concreto, formas de alumínio, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações, dentre outros. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos, restrições ou flutuações de taxas de câmbio, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente os negócios da Direcional.

A Direcional e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis principais ou solidários das dívidas trabalhistas de terceirizados.

Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços à Direcional às suas subsidiárias não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Direcional e suas subsidiárias podem ser considerados solidária ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, ser autuados e/ou obrigados a efetuar o pagamento de multas impostas pelas autoridades competentes. Tais decisões contrárias aos interesses da Direcional que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Direcional.

A Direcional está sujeita a riscos associados à concessão de financiamento, em especial ao risco de inadimplência.

As instituições financeiras não têm como prática conceder financiamento de 100% (cem por cento) do valor devido pela aquisição da unidade, em consequência o cliente contrata diretamente com a Direcional o financiamento desta diferença, o chamado pró-soluto. Mesmo o pró-soluto sendo equivalente a uma parcela pequena do volume total do negócio, a Direcional está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos por nós captados, e neste caso a ausência da garantia real.

Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos nossos custos de captação de recursos, a situação financeira e os resultados das operações da Direcional podem ser adversamente afetados.

Nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a Direcional tem o direito de promover ação de cobrança dos valores devidos, mas tem que observar certas limitações. Porém, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a Devedora não pode garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito relevante adverso nos resultados operacionais, mesmo que de baixo impacto.

Adicionalmente, a Direcional e as demais empresas do setor imobiliário, captam recursos a diferentes taxas e indexadores e podem não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos da Direcional e os financiamentos por ela concedidos poderá vir a afetar o seu fluxo de caixa e desempenho financeiro.

Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes da Direcional.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros desses financiamentos podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando o cancelamento das vendas, afetando os resultados operacionais e financeiros da Direcional.

Reconhecimento de receita de venda e custos podem sofrer ajustes.

A receita de venda das nossas unidades é reconhecida com base no método contábil da evolução financeira, que é dado pela relação entre o custo incorrido e o custo orçado (método do percentual de execução –POC). Como os custos orçados podem ser revisados conforme a elaboração da obra, podem ocorrer revisões pelo aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida gerando um impacto negativo nos resultados financeiros.

RISCOS DO REGIME FIDUCIÁRIO

Risco da existência de credores privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, *caput*, estabelece que "*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*". Ademais, em seu parágrafo único, o artigo 76 prevê que "*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*".

Por força da norma acima citada, o Crédito Imobiliário e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização do Crédito Imobiliário, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que o Crédito Imobiliário não venha a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Manutenção do 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 Emissora 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.

Risco Relacionado à Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por certificado de recebíveis imobiliários e do Agronegócio

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de recebíveis do agronegócio.

Riscos Relacionados à Legislação Tributária Aplicável aos Certificados de Recebíveis Imobiliários

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país que sejam titulares de certificados de recebíveis imobiliários são isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários 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 certificados de recebíveis imobiliários, a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais, poderão afetar negativamente seu rendimento líquido esperado pelos Investidores.

Riscos Relativos à Importância de Uma Equipe Qualificada

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

Riscos Relacionados à 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 o Crédito Imobiliário, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Risco da não realização da carteira de ativos

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos o Crédito Imobiliário. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração do Crédito Imobiliário e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

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

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

Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial das Debêntures, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

Crescimento da Emissora e de seu capital social

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 externa. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.

Riscos Relativos aos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Investidores decorre diretamente do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Investidores, 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 por esta. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Investidores acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, e em nenhuma hipótese serão de responsabilidade da Emissora.

Outros Riscos Relacionados à Emissora

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

RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS

Impacto de crises econômicas nas emissões de certificado de recebíveis imobiliários

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

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

Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Direcional

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 e da Direcional.

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

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Direcional.

Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e da Direcional

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de 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.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Direcional, 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, na condição financeira e resultados da Emissora e da Direcional.

Condições da economia e da política brasileira

Historicamente, o cenário político do País influenciou o desempenho da economia brasileira e as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração econômica e elevou a volatilidade de valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras.

O produto interno bruto do Brasil (PIB) em termos reais, apresentou quedas consecutivas de 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) em 2015 e em 2016, e, em 2017, avançou 1,0% (um inteiro por cento), de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

Nesse sentido, vale ressaltar que, atualmente, o mercado brasileiro tem vivenciado uma alta volatilidade devido às incertezas que são derivadas da investigação em curso denominada "Lava Jato", conduzida pelo Ministério Público Federal, e, também, aos impactos desta investigação no ambiente econômico e político do Brasil. Membros do governo federal brasileiro e do seu braço legislativo, bem como a alta administração de grandes empresas estatais, têm sido acusadas de corrupção política pelo possível recebimento de propinas em contratos oferecidos pelo governo federal a várias empresas de infraestrutura, petróleo, gás e construção. Os ganhos advindos destas propinas teriam financiado partidos políticos da coalisão do atual governo federal, não tendo sido devidamente contabilizados ou publicamente informados.

O resultado potencial destas investigações é incerto, mas elas já têm um impacto negativo na imagem e na reputação das empresas envolvidas e na percepção geral do mercado acerca da economia brasileira. O cenário político brasileiro é ainda mais desafiador considerando o processo de impeachment que destituiu a ex-presidente Dilma Rousseff e o cenário de eleições presidenciais em outubro de 2018.

Não se pode prever se estas alegações e o resultado das eleições presidenciais levarão a posterior adicional instabilidade política ou econômica ou se novas alegações contra membros do governo aparecerão no futuro. Além disso, não podemos prever o resultado de qualquer daquelas alegações, nem mesmo os efeitos que estas terão na economia brasileira.

Nesse contexto, os desdobramentos futuros no desenvolvimento das políticas do governo brasileiro e/ou a incerteza quanto ao momento em que novas políticas e regulamentos possam ser implementadas, são situações que estão fora do controle da Direcional e que podem causar um efeito material adverso na Direcional.

Acontecimentos 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 países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, 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 e a Direcional.

SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

Visão geral do setor de securitização imobiliária

A securitização de recebíveis teve sua origem nos Estados Unidos, em 1970, quando as agências governamentais ligadas ao crédito hipotecário promoveram o desenvolvimento do mercado de títulos lastreados em hipotecas.

Nessa época, os profissionais que atuavam no mercado definiam a securitização como "a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor".

O mercado de securitização iniciou-se com a venda de empréstimos hipotecários reunidos na forma de pool e garantidos pelo governo. A partir desta experiência, as instituições financeiras perceberam as vantagens desta nova técnica financeira, que visava o lastreamento de operações com recebíveis comerciais de emissões públicas de endividamento.

No Brasil, seu surgimento se deu em um momento histórico peculiar. Na década de 90, com as privatizações e a desestatização da economia, aliados a uma maior solidez na regulamentação, a negociação de crédito e o gerenciamento de investimentos próprios ficaram mais voláteis com a velocidade e a complexidade desse novo cenário. Dessa forma, tornou-se necessária a realização de uma reformulação na estrutura societária brasileira e uma profissionalização do mercado de capitais que passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas nos moldes internacionais. Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos.

Apesar de as primeiras operações terem sido realizadas a partir da década de 1990, foi no ano de 1997 que diversas companhias utilizaram-se das securitizações como parte de sua estratégia de financiamento.

O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI

A Lei 9.514, conhecida como Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário, tornando-se um marco para o fomento do mercado de securitização de créditos imobiliários no Brasil. O intuito da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário foi o de suprir as deficiências e limitações do Sistema Financeiro Habitacional – SFH, criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme alterada e das respectivas disposições legais referentes ao assunto. A introdução do SFI teve por finalidade instituir um arcabouço jurídico que permitisse promover o financiamento imobiliário em geral em condições compatíveis com as da captação dos respectivos fundos.

A partir desse momento as operações de financiamento imobiliário passaram a ser livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais, sendo que, para essas operações, passou a ser autorizado o emprego de recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Dentre as inovações trazidas pela Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, destacam-se: as companhias securitizadoras, os certificados de recebíveis imobiliários, o regime fiduciário e a alienação fiduciária de coisa imóvel. As principais características e implicações de cada um dos elementos estão listadas a seguir.

Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização

Uma característica interessante das operações registradas refere-se à natureza diversificada dos lastros utilizados. Ao longo dos anos, foram registrados CRI com lastro em operações de financiamento imobiliário residencial com múltiplos devedores pessoas físicas a operações com lastro em contratos de um único devedor, tais como os contratos de *built-to-suit*. Recentemente, foram registradas e emitidas operações com lastro em recebíveis ligados à atividade de shoppings centers.

No escopo destas operações, observam-se locatários de diversas naturezas, que incluem desde instituições financeiras até fabricantes de produtos de consumo, varejistas e diferentes prestadores de serviços. Essa diversidade atesta que a securitização de créditos imobiliários tem sido um instrumento amplo, capaz de conciliar objetivos comuns de diversas indústrias diferentes. A comparação com a evolução de outros instrumentos de financiamento ajuda, ainda, a capturar novos indícios sobre o sucesso do SFI em geral e dos CRI (como instrumento de financiamento em particular).

Fica claro que, mesmo diante da forte oscilação registrada entre os anos de 2005 e 2006, os CRI vem aumentando a sua participação e importância, quando comparado a outras modalidades de financiamento disponíveis.

Companhias Securitizadoras

Companhias securitizadoras de créditos imobiliários são instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações com a finalidade de adquirir e securitizar créditos imobiliários e emitir e colocar, no mercado financeiro, certificados de recebíveis imobiliários, podendo, ainda, emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Adicionalmente, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário autoriza a emissão de outros valores mobiliários e a prestação de serviços compatíveis com suas atividades. Assim, as companhias securitizadoras não estão limitadas apenas à securitização, sendo-lhes facultada a realização de outras atividades compatíveis com seus objetos.

Embora não sejam instituições financeiras, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário facultou ao CMN estabelecer regras para o funcionamento das companhias securitizadoras.

Para que uma companhia securitizadora possa emitir valores mobiliários para distribuição pública, esta deve obter o registro de companhia aberta junto à CVM, conforme o disposto no artigo 21 da Lei 6.385, devendo, para tanto, seguir os procedimentos descritos na Instrução CVM 414.

Certificado de Recebíveis Imobiliários

O certificado de recebíveis imobiliários consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Trata-se de um título de crédito que se mostra apropriado ao financiamento de longo prazo, visto que, de um lado, é compatível com as características das aplicações do mercado imobiliário, estando vinculado às condições dos financiamentos contratados com os tomadores, e, de outro lado, reúne as condições de eficiência necessárias à concorrência no mercado de capitais, ao conjugar a mobilidade e agilidade próprias do mercado de valores mobiliários, bem como a segurança necessária para garantir os interesses do público investidor.

O certificado de recebíveis imobiliários é considerado valor mobiliário, para efeitos do artigo 2º, inciso III, da Lei 6.385, característica que lhe foi conferida pela Resolução CMN 2.517. Ainda,

conforme mencionado anteriormente, o CRI somente pode ser emitido por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

Oferta Pública de certificado de recebíveis imobiliários

Até fins de 2004, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários era regulada pela Instrução CVM 284, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM 284, somente era possível a distribuição de certificado de recebíveis imobiliários cujo valor nominal fosse igual ou superior a R$300.000,00. Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM 414, já mencionada acima, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para o certificado de recebíveis imobiliários. A Instrução CVM 414 revogou a Instrução CVM 284, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. Posteriormente a Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, inclui, revoga e altera dispositivos na Instrução CVM 539. De acordo com a Instrução CVM 414, somente poderá ser iniciada uma oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários se o registro de companhia aberta da securitizadora estiver atualizado e após a concessão do registro pela CVM.

Regime Fiduciário

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliários contemplou a faculdade de se adotar um mecanismo de segregação patrimonial para garantia do investidor que venha a adquirir os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela companhia securitizadora. Este mecanismo é denominado de regime fiduciário.

O regime fiduciário é instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do termo de securitização de créditos imobiliários e submeter-se-á, entre outras, às seguintes condições: **(i)** a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão; **(ii)** a constituição de patrimônio separado, pelo termo de securitização, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão; **(iii)** a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos; **(iv)** a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação. O principal objetivo do regime fiduciário é fazer que os créditos que sejam alvo desse regime não se confundam com o patrimônio comum da companhia securitizadora, de modo que os patrimônios separados só respondam pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados e que a insolvência da companhia securitizadora não afete os patrimônios separados que tenham sido constituídos.

Instituído o regime fiduciário, caberá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles. Não obstante, a companhia securitizadora responderá com seu patrimônio pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Medida Provisória Nº 2.158-35/01

Embora a Medida Provisória nº 2.158-35/01 tenha trazido benefícios concretos com relação à tributação dos certificados de recebíveis imobiliários, seu artigo 76 acabou por limitar os efeitos do regime fiduciário que pode ser instituído por companhias securitizadoras, ao determinar que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”.

Assim, o crédito imobiliário e os recursos dele decorrentes que sejam objeto de patrimônio separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da companhia securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Sendo certo que nos casos de descaracterização do Patrimônio Separado para fins de pagamento de débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas da Emissora ou qualquer empresa do seu grupo econômico, a Emissora deverá reembolsar todo o valor retirado no limite do Patrimônio Separado.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS RELACIONADOS À EXISTÊNCIA DE CREDORES PRIVILEGIADOS, VIDE ITEM "RISCO DA EXISTÊNCIA DE CREDORES PRIVILEGIADOS" NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO.

TRIBUTAÇÃO DOS CRI

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

- **Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil**

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias, alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias, alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias, alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias, alíquota de 15% (quinze por cento).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arredamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro tributável que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa PIS e da COFINS estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via-de-regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 15% (quinze por cento). Ademais, no caso dessas entidades, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas a tributação.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que essas entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei 8.981.

- **Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 85, § 4º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585/15, 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 do CMN nº 4.373, emitida em 29 de setembro de 2014, inclusive pessoas físicas residentes em jurisdição de tributação favorecida, estão atualmente isentos de IRRF.

Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Os demais investidores que sejam residentes em jurisdição de tributação favorecida estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias, alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias, alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias, alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias, alíquota de 15% (quinze por cento).

Conceitualmente, são entendidos como jurisdição de tributação favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), sendo que no dia 12 de dezembro de 2014, a Receita Federal do Brasil publicou a Portaria 488, reduzindo o conceito de jurisdição de tributação favorecida para as localidades que tributam a renda à alíquota máxima inferior a 17%. Em princípio as alterações decorrentes da Portaria 488 não seriam aplicáveis para as operações em geral envolvendo investidores que invistam no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373 (podendo haver exceções). De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria 488, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas jurisdição de tributação favorecida os lugares listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010 (não atualizada após a publicação da Portaria 488).

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio (IOF/Câmbio):

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos):

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme previsão do Decreto 6.306/07 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA EMISSORA

Este sumário é apenas um resumo das informações da Securitizadora. As informações completas sobre a Securitizadora estão no seu Formulário de Referência. Leia-o antes de aceitar a Oferta. Asseguramos que as informações contidas nesta seção são compatíveis com as apresentadas no Formulário de Referência da Securitizadora.

Conforme a faculdade descrita no item 5.1, Anexo III da Instrução CVM 400, para a consulta ao Formulário de Referência, acesse www.cvm.gov.br (neste website, acessar, do lado esquerdo da tela, "Informações de Regulados", clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias", clicar em "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)", buscar "True Securitizadora S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "True Securitizadora S.A.". Posteriormente, clicar em "Formulário de Referência").

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

Breve Histórico

A Emissora (anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.) é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, cuja sede social foi alterada para cidade de São Paulo – SP. Sua controladora é a True One Participações S.A. e Cadência Participações Ltda. Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 a Emissora não possuía qualquer histórico operacional ou de negócios que possam suportar a alteração de sua classificação de pré- operacional, ressaltando-se que até 2 de agosto de 2012 a Emissora era controlada por outros controladores. No entanto, em 2 de agosto de 2012, Fernando Cesar Brasileiro e Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda. adquiriram a totalidade das ações da Emissora e em 25 de maio de 2018 as ações da Emissora foram transferidas as sociedades do grupo empresarial, True One Participações S.A. e Cadência Participações Ltda. Nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e emissões de certificados de recebíveis do agronegócio realizadas pela Emissora, 100% (cem por cento) foram realizadas com a constituição do respectivo patrimônio separado, sendo que nenhuma emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio da Emissora conta com a sua coobrigação.

Negócios, Processos Produtivos, Produtos e Serviços Oferecidos

Em 30 de janeiro de 2015, por meio de assembleia geral, a Emissora alterou a sua razão social para Ápice Securitizadora S.A. e o seu objeto social para as seguintes atividades: (i) 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, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários e de Certificado de Recebíveis do Agronegócio, podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei 9.514, da Lei 11.076. e outras disposições legais aplicáveis; e (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de diretos creditórios do agronegócio.

Em 28 de dezembro de 2018, por meio de assembleia geral, a Emissora:

(i) alterou a sua razão social para True Securitizadora S.A.;

(ii) alterou o seu objeto social para as seguintes atividades: (i) 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; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei 9.514, da Lei 11.076, e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio;

(iii) criou o cargo de Diretor de Distribuição;

(iv) alteração da forma de representação da Companhia, em função da criação dos novos cargos de diretores conforme item "(iii)" acima, bem como permissão para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e de Certificados de Recebíveis Imobiliário, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, sem a necessidade de aprovação societária específica; e

(v) consolidação do Estatuto Social para refletir as deliberações aprovadas.

A Emissora possui, na presente data, 100% da sua receita líquida oriunda da securitização de recebíveis imobiliários e do agronegócio.

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento

A Emissora é companhia securitizadora de créditos, conforme o item “Negócios, Processos Produtivos, Produtos e Serviços Oferecidos”, imediatamente acima, e, desta forma, não há produtos e serviços em desenvolvimento.

Administração da Emissora

A administração da Emissora compete ao Conselho de Administração e à Diretoria. A representação da Emissoracaberá à Diretoria, sendo o Conselho de Administração um órgão deliberativo.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, eleitos pela assembleia geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

A assembleia geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice-Presidente do Conselho de Administração e poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de

Administração. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima assembleia geral.

Conforme previsto no Estatuto Social da Emissora, compete ao Conselho de Administração:

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Emissora;

(ii) eleger e destituir os Diretores da Emissora e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela assembleia geral;

(iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Emissora, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;

(iv) convocar a assembleia geral, quando julgar conveniente;

(v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

(vi) escolher e destituir os auditores independentes;

(vii) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Emissora;

(viii) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Emissora;

(ix) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela assembleia geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;

(x) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Emissora sem a constituição de patrimônio separado;

(xi) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e

(xii) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei das Sociedades por Ações, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável;

O Conselho de Administração da Emissora é composto pelos seguintes membros:

Nome	Cargo no Conselho de Administração	Data de Eleição	Término do mandato
Fernando Cesar Brasileiro	Presidente	30/04/2018	AGO que examinar as DFs do exercício de 31/12/2020
Rodrigo Henrique Botani	Vice-Presidente	30/04/2018	AGO que examinar as DFs do exercício de 31/12/2020
Mauricio Katsumi Fukuda	Membro Efetivo	30/04/2018	AGO que examinar as DFs do exercício de 31/12/2020

Diretoria

A Diretoria será composta por, no mínimo 2 (dois) e, no máximo, 5 (cinco) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 3 (três) anos, permitida a reeleição, sendo um deles designado Diretor Presidente e os demais Diretores sem designação específica.

Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído.

Compete à Diretoria a representação da Emissora, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração.

Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituídos, nos termos do Estatuto Social deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado.

Compete ao Diretor Presidente da Emissora, entre outras atribuições:

(i) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;

(ii) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas no Estatuto Social; e

(iii) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Emissora, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas.

A Diretoria da Emissora é composta pelos seguintes membros:

Nome	Cargo na Diretoria	Data de Eleição	Término do mandato
Arley Custódio Fonseca	Diretor de Estruturação e de Operações	30/04/2018	AGO que examinar as DF do exercício de 31/12/2020
Fernando Cesar Brasileiro	Diretor Presidente e de relação com investidores	30/04/2018	AGO que examinar as DF do exercício de 31/12/2020
Maximiliano Marques Rodrigues	Diretor de Distribuição	28/12/2018	AGO que examinar as DF do exercício de 31/12/2020

Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Emissora

O capital social da Emissora é de R$400.000,00 (quatrocentos mil reais), dividido em 400.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal e está divido entre os acionistas da seguinte forma:

Acionista	ON	%	PN	% do capital social total
Cadência Participações Ltda.	4.000	1	0	1
True One Participações S.A.	396.000	99	0	99

Descrição do Patrimônio Líquido da Emissora

Em 31 de dezembro de 2018, o patrimônio líquido da Emissora era de R$3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais).

Ofertas Públicas Realizadas

A Emissora possui, em circulação: **(i)** 119 (cento e dezenove) emissões de certificados de recebíveis imobiliários ativas, que resultam no montante de R$ R$ 12.016.681.332,83 (doze bilhões, dezesseis milhões, seiscentos e oitenta e um mil, trezentos e trinta e dois reais e oitenta e três centavos); e **(ii)** 15 (quinze) emissões de certificados de recebíveis do agronegócio, no montante de R$ 3.532.500.000,00 (três bilhões, quinhentos e trinta e dois milhões e quinhentos mil reais).

Todas as ofertas públicas foram realizadas com patrimônio separado sem coobrigação da Emissora.

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

Proteção Ambiental

A Emissora não aderiu, por qualquer meio, a padrões internacionais relativos à proteção ambiental.

Pendências Judiciais e Trabalhistas

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

Relacionamento com fornecedores e clientes

A Emissora mantém um relacionamento comercial com clientes e fornecedores, a fim de desenvolver seu objeto social, com foco, entre outros, na aquisição e securitização de direitos creditórios do agronegócio e imobiliários; na emissão de certificados de recebíveis do agronegócios e certificados de recebíveis imobiliários compatíveis com suas atividades; prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização, entre outros.

Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros

A Emissora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, pois não possui títulos emitidos no exterior, tendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional.

Contratos relevantes celebrados pela Emissora

Não há contratos relevantes celebrados pela Emissora.

Negócios com partes relacionadas

A Emissora não possui transações com partes relacionadas, exceto pelo serviço de assessoria e consultoria prestado pela Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda. ("Ápice Consultoria") para uma emissão de CRI da Emissora, no decorrer do trimestre findo em 30 de setembro de 2018.

Em relação a referida prestação de serviços prestada pela Ápice Consultoria, a Emissora registra não ter identificado a existência de eventuais conflitos de interesse e terem sido realizadas em caráter estritamente comutativo das condições pactuadas e com pagamento compensatório adequado.

Patentes, Marcas e Licenças

A Emissora não detém quaisquer patentes, marcas ou licenças.

Número de Funcionários e Política de Recursos Humanos

A Emissora possui 17 (dezessete) colaboradores.

A política de recursos humanos da Emissora, datada de 23 de abril de 2013, e aprovada por sua diretoria, define as políticas corporativas de recursos humanos da Emissora, que suportem estrategicamente os negócios da Emissora e suas práticas de mercado.

Para fins de contratação, as vagas abertas para reposição, decorrentes de substituição de colaboradores, devem ser repostas dentro da política de cargos e salários aprovada, dentro do mesmo nível do colaborador substituído, recomendado pela diretoria e aprovado pela presidência da Emissora.

Adicionalmente, qualquer contratação com aumento de quadro deve ser solicitada, mediante justificativa, pelo departamento da Emissora interessado e previamente aprovada pela presidência da Emissora.

Concorrentes

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

Política de Investimentos

A Emissora não possui investimentos e também não possui política de investimentos formalizada.

Efeitos da ação governamental nos negócios da Emissora

A atividade desenvolvida pela Emissora está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo das operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

Auditores Independentes responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 últimos exercícios sociais:

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPEDENTES S/S
Relatório de Revisão Especial dos trimestres 31 de março de 2015, 30 de junho de 2015 e 30 de setembro de 2015. Parecer dos Auditores Independentes do exercício de 2015.
Responsáveis técnicos:
João Ricardo P. Costa
Período de prestação de serviços: 14/08/2014 a 09/11/2015
Av Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Torre Norte, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04543-907, Telefone (011) 48312880, Fax (011) 48311076, e-mail: juridico.sp@br.ey.com

Marcio D. Berstecher
Período de prestação de serviços: 10/11/2015 a 31/03/2016
Av Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Torre Norte, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04543-907, Telefone (011) 25736421, Fax (011) 2573300, e-mail: juridico.sp@br.ey.com

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES
Relatório de Revisão Especial dos trimestres 31 de março de 2016, 30 de junho de 2016 e 30 de setembro de 2016. Parecer dos Auditores Independentes do exercício de 2016 e
Relatório de Revisão Especial dos trimestres 31 de março de 2017,30 de junho de 2017 e 30 de setembro de 2017. Parecer dos Auditores Independentes do exercício de 2017.

Responsáveis técnicos:
Nelson Fernandes Barreto Filho
Período de prestação de serviços: 01/04/2016 a 16/01/2017
Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini,105 Torre 4, Conjuntos 121 e122, Cidade Monções, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04571-900, Telefone (11) 38865135, Fax (11) 38874800, e-mail: nelson.barreto@br.gt.com

Régis Eduardo Baptista dos Santos
Período de prestação de serviços: 17/01/2017
Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 105 Torre 4, Conjuntos 121 e122, Cidade Monções, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04571-900, Telefone (11) 38865135, Fax (11) 38874800, e-mail: nelson.barreto@br.gt.com

Cinco principais fatores de risco da Emissora

Manutenção do Registro de Companhia Aberta

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010.

A sua atuação como securitizadora de emissões de certificado de recebíveis imobiliários e de certificado 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 certificado de recebíveis imobiliários e certificado de recebíveis do agronegócio.

Riscos relativos à limitação da responsabilidade da Emissora e ao Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 11.076 e da Lei 9.514, cujos patrimônios são administrados separadamente. Os patrimônios separados de cada emissão têm como principal fonte de recursos os respectivos créditos do agronegócio ou créditos imobiliários e suas respectivas garantias.

Qualquer atraso ou falta de pagamento de créditos do agronegócio ou imobiliários poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados. O patrimônio líquido da Emissora, em 30 de junho de 2017, era de R$1.793.000,00 (um milhão, setecentos e noventa e três mil reais), ou seja, inferior ao Valor Total da Emissão. A Emissora não dispõe e não há garantias de que disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos aos Titulares de CRI, decorrentes da responsabilidade prevista nos termos do artigo 12 da Lei 9.514.

Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos certificado de recebíveis imobiliários ou dos certificado de recebíveis do agronegócio, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

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

Crescimento da Emissora e de seu Capital

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

INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS COORDENADORES

Coordenador Líder

Banco de investimento do Banco Bradesco S.A., o Bradesco BBI, é responsável por (i) originação e execução de operações de financiamento de projetos; (ii) originação e execução de operações de fusões e aquisições; (iii) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda fixa no Brasil e exterior; e (iv) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda variável no Brasil e exterior.

Bradesco BBI conquistou em 2016 e 2017 os prêmios máximos de todas as categorias a que concorreu. São estas a de "Best Investment Bank in Brazil" pela Global Finance, "Brazil´s Best Investment Bank" pela Euromoney e "Most Innovative Investment Bank from Latin America" pela The Banker.

No ano de 2017, o Bradesco BBI assessorou seus clientes em 205 operações em todos os segmentos de Investment Banking em um montante total de aproximadamente R$ 233,7 bilhões.

Presença constante em operações de renda variável, com presença na maioria dos IPOs (Initial Public Offerings) e Follow-ons que foram a mercado em 2018, no qual podemos destacar: coordenador líder do IPO do Banco Inter, primeiro IPO de uma fintech no Brasil e joint bookrunner do IPO da Pag Seguro, o maior IPO da NYSE em 2018.

O Bradesco BBI iniciou o ano de 2018 com uma presença significativa no mercado de capitais brasileiro, tendo participado em 4 das 6 ofertas que foram precificadas no ano. O Bradesco BBI participou como coordenador líder e joint bookrunner em 3 ofertas no Brasil e 1 no exterior, que somadas, representaram um volume de aproximadamente R$11,6 bilhões. Podemos destacar a participação do Bradesco BBI como coordenador líder no IPO do Banco Inter, no montante de R$672 milhões, além da participação como joint bookrunner no IPO de Pagseguro, no montante de R$7,3 bilhões, como joint bookrunner no IPO de NotreDame Intermédica, no montante de R$2,7 bilhões e como joint bookrunner do Follow-on da Azul Linhas Aéreas, no montante de R$1,2 bilhão.

Com importantes transações realizadas, o Bradesco BBI concluiu o segundo trimestre de 2018 com grande destaque em renda fixa. Coordenou 63 operações no mercado doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R$21,209 bilhões originados.

Até o terceiro trimestre de 2018, o Bradesco BBI teve 20 transações anunciadas com valor de aproximadamente R$58,5 bilhões. As principais transações realizadas foram: (i) assessoria à Suzano no contexto da combinação de negócios com a Fíbria por R$35,1 bilhões; (ii) assessoria à Marfrig na venda de 100% da sua participação na Keystone Foods para a Tyson Foods por R$9,5 bilhões; (iii) assessoria à Eletropaulo na alienação de 73,4% de participação para a Enel por R$5,5 bilhões; (iv) assessoria à Marfrig na aquisição de 51% de participação na National Beef por R$3,3 bilhões; (v) assessoria à Brennand Cimentos na venda de 50% da BCPAR S.A. para a Buzzi Unicem por R$1,9 bilhões; (vi) assessoria à Algar Telecom na alienação de 25% do capital social para o GIC por R$1 bilhão; (vii) assessoria à Cemig na venda de 100% dos ativos de telecomunicação para a American Tower e para a Algar Telecom por R$649 milhões; (viii) assessoria à IG4 Capital na venda de 30,8% da Iguá Saneamento para a Alberta Investment Management Corporation (AIMCo) por R$400 milhões; (ix) assessoria à Carlyle e à Vinci Partners na alienação de 25% do capital da Uniasselvi para a Neuberger Berman por R$380 milhões.

Em termos de valor de mercado, o Banco Bradesco S.A. é o segundo maior banco privado da América Latina além de ter a marca mais valiosa entre instituições financeiras de acordo com pesquisa da Brand Finance de 2013. O Banco Bradesco S.A. está presente em todos os municípios brasileiros e em diversas localidades no exterior. Clientes e usuários têm à disposição 74.126 pontos de atendimento, destacando-se 4.652 agências. No segundo trimestre de 2018, o lucro líquido recorrente foi de R$ 5,161 bilhões, enquanto o patrimônio líquido totalizou R$113,039 milhões, segundo o Relatório de Análise Econômica e Financeira da instituição.

Santander

O Santander é controlado pelo Santander Espanha, instituição com sede na Espanha fundada em 1857. O Grupo Santander possui, atualmente, cerca de €1,4 trilhão em ativos, e possui mais de 18,8 milhões de clientes e, aproximadamente, 13,7 mil agências. O Santander acredita ser um dos principais grupos financeiros da Espanha e da América Latina e desenvolve atividades de negócios na Europa, alcançando, principalmente, uma presença no Reino Unido, por meio do Abbey National Bank Plc, assim como em Portugal. Adicionalmente, acredita ser um dos líderes em financiamento ao consumo na Europa, por meio do Santander Consumer, com presença em 15 países do continente e nos Estados Unidos.

Em 2017, o Grupo Santander registrou lucro líquido atribuído de aproximadamente €1,0 bilhão na América Latina, o que representou, no mesmo período, aproximadamente 44% dos resultados das áreas de negócios do Grupo Santander no mundo. Também na América Latina, o Grupo Santander possui cerca de 5,9 mil agências e cerca de 89,0 mil funcionários.

Em 1957, o Grupo Santander entrou no mercado brasileiro por meio de um contrato operacional celebrado com o Banco Intercontinental do Brasil S.A. Em 1997, adquiriu o Banco Geral do Comércio S.A., em 1998 adquiriu o Banco Noroeste S.A., em 1999 adquiriu o Banco Meridional S.A. (incluindo sua subsidiária, o Banco Bozano, Simonsen S.A.) e em 2000 adquiriu o Banco do Estado de São Paulo S.A.– Banespa. Em 1º de novembro de 2007, o RFS Holdings B.V., um consórcio composto pelo Santander Espanha, The Royal Bank of Scotland Group PLC, Fortis SA/NV e Fortis N.V., adquiriu 96,95% do capital do ABN AMRO, então controlador do Banco Real. Na sequência, em 12 de dezembro de 2007, o CADE aprovou sem ressalvas a aquisição das pessoas jurídicas brasileiras do ABN AMRO pelo consórcio. No primeiro trimestre de 2008, o Fortis N.V. e Santander Espanha chegaram a um acordo por meio do qual o Santander Espanha adquiriu direito às atividades de administração de ativos do ABN AMRO no Brasil, que fora anteriormente adquirido pelo Fortis N.V. como parte da aquisição do ABN AMRO realizada pelo RFS Holdings B.V. Em 24 de julho de 2008, o Santander Espanha assumiu o controle acionário indireto do Banco Real. Por fim, em 30 de abril de 2009, o Banco Real foi incorporado pelo Santander e foi extinto como pessoa jurídica independente.

Com a incorporação do Banco Real, o Santander tem presença ativa em todos os segmentos do mercado financeiro, com uma completa gama de produtos e serviços em diferentes segmentos de clientes – pessoas físicas, pequenas e médias empresas, corporações, governos e instituições. As atividades do Santander compreendem três segmentos operacionais: banco comercial, banco global de atacado e gestão de recursos de terceiros e seguros. No primeiro trimestre de 2018, o Santander possuía uma carteira de mais de 22,2 milhões de clientes ativos, 3.484 entre agências e pontos de atendimento bancário (PABs) e mais de 13.512 caixas eletrônicos próprios, além de um total de ativos em torno de R$724,3 bilhões e patrimônio líquido de, aproximadamente, R$61,3 bilhões (excluindo o ágio). O Santander Brasil possui uma participação de 27% dos resultados das áreas de negócios do Santander no mundo, além de representar aproximadamente 9% no resultado global do Santander, com 48 mil funcionários.

O Santander oferece aos seus clientes diversos produtos e serviços locais e internacionais que são direcionados às necessidades dos clientes. Produtos e serviços são oferecidos nas áreas de transações bancárias globais (Global Transaction Banking), financiamento global via dívida (Global Debt Financing), Banco de Investimento (Investment Banking), Equities, Tesouraria Clientes e Formador de Mercado (Market Making). Dessa forma, os clientes corporativos podem se beneficiar dos serviços globais fornecidos pelo Santander no mundo.

Na área de equities, o Santander atua na estruturação de operações em boa parte da América Latina, contando com equipe de equity research, sales e equity capital markets. A área de research do Santander é considerada pela publicação "Institutional Investor" como uma das melhores não somente no Brasil, mas também na América Latina. Adicionalmente, o Santander dispõe de uma estrutura de research dedicada exclusivamente ao acompanhamento de ativos latino-americanos.

Em sales & trading, o Grupo Santander possui equipes dedicadas a ativos latino-americanos no mundo. Presente no Brasil, Estados Unidos, Europa e Ásia, a equipe do Grupo Santander figura dentre as melhores da América Latina pela publicação da "Institutional Investor". Adicionalmente, o Santander também dispõe de uma estrutura dedicada ao acesso ao mercado de varejo e pequenos investidores institucionais no Brasil por meio de salas de ações e corretora.

No mercado de renda fixa local, o Santander tem se posicionado entre os quatro primeiros colocados no último ano, de acordo com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos – Originação e com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos – Distribuição.

No ano de 2013, o Santander, (i) atuou como coordenador na distribuição da segunda emissão de debêntures simples da Santo Antônio Energia S.A., no montante de R$ 420,0 milhões; (ii) atuou como coordenador na distribuição da quarta emissão de debêntures simples da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., no montante de R$ 450,0 milhões; (iii) foi coordenador da segunda emissão de debêntures da Triângulo do Sol Auto-Estradas S.A., no montante de R$ 691,07 milhões; (iv) atuou como coordenador na distribuição da terceira emissão de debêntures simples da Termopernambuco S.A., no montante de R$ 90,0 milhões; (v) atuou como coordenador na distribuição da quarta emissão de letras financeiras da Companhia de Crédito, Financiamento e Investimento RCI do Brasil, no montante de R$350,0 milhões; (vi) foi coordenador da terceira emissão de debêntures da Colinas S.A., no montante de R$ 950,0 milhões; (vii) atuou como coordenador na distribuição da quarta emissão de debêntures simples da Valid Soluções e Serviços de Segurança em Meios de Pagamento e Identificação S.A., no montante de R$ 250,0 milhões; (viii) atuou como coordenador na distribuição da quarta emissão de debêntures simples da CPFL Energia S.A., no montante de R$ 1.290,0 milhões; (ix) atuou como coordenador na distribuição da primeira emissão de debêntures simples da VCCL Participações S.A., no montante de R$ 140,0 milhões; (x) atuou como coordenador na distribuição da sexta emissão de debêntures simples da JSL S.A., no montante de R$ 400,0 milhões; (xi) atuou como coordenador na distribuição da nona emissão de debêntures simples da OAS S.A., no montante de R$ 100,0 milhões; (xii) atuou como coordenador líder na distribuição quinta emissão de letras financeiras da Companhia de Crédito, Financiamento e Investimento RCI Brasil, no montante de R$ 550,0 milhões; (xiii) atuou como coordenador na distribuição da primeira emissão de debêntures simples da Norte Brasil Transmissora de Energia S.A., no montante de R$ 200,0 milhões; (xiv) atuou como coordenador na distribuição da segunda emissão de debêntures simples da Brasil Pharma S.A., no montante de R$ 287,69 milhões; (xv) atuou como coordenador na distribuição da primeira emissão de debêntures simples da Raízen Combustíveis S.A., no montante de R$ 750,0 milhões; (xvi) atuou como coordenador líder na distribuição da segunda emissão de debêntures simples da BR Towers SPE1 S.A., no montante de R$ 300,0 milhões; (xvii) atuou como coordenador na distribuição da sexta emissão de debêntures simples da MRS Logística S.A., no montante de R$ 300,0 milhões; (xviii) atuou como coordenador líder na distribuição de certificados de recebíveis imobiliários das 302ª, 303ª e 304ª séries da 1ª emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização com lastros Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) advindas do contrato de locação de unidades sob encomenda entre a Petrobrás e a Rio Bravo Investimentos., no montante de R$ 520,0 milhões; (xix) atuou como coordenador na distribuição pública de quotas seniores e quotas subordinadas mezanino do Driver Brasil Two Banco Volkswagen fundo de investimento em direitos creditórios financiamento de veículos, no montante

de R$ 1,0 bilhão; (xx) atuou como coordenador na distribuição pública de certificados de recebíveis do agronegócio da quarta emissão da Gaia Agro Securitizadora S.A. lastreada em certificados de direitos creditórios do agronegócio emitido pela Nardini Agroindustrial S.A., no montante de R$ 120,0 milhões; (xxi) atuou como coordenador na distribuição da quarta emissão de debêntures simples da Termopernambuco S.A., no montante de R$ 800,0 milhões; (xxi) atuou como coordenador na distribuição da primeira emissão de debêntures simples da Let's Rent a Car S.A., no montante de R$ 100,0 milhões; e (xxii) atuou como coordenador na distribuição da quarta emissão de debêntures simples da BR Properties S.A., no montante de R$ 400,0 milhões.

No ano de 2014, o Santander, (i) atuou como coordenador líder na distribuição quinta emissão de letras financeiras da Companhia de Crédito, Financiamento e Investimento RCI Brasil, no montante de R$ 400,20 milhões; (ii) atuou como coordenador na distribuição pública de quotas seniores do FIDC Lojas Renner II – Financeiro e Comercial, fundo de investimento em direitos creditórios financiamento de veículos, no montante de R$ 420,0 milhões; (iii) atuou como coordenador na distribuição da sexta emissão de debêntures simples da Companhia Paranaense de Energia – COPEL no montante de R$ 1,0 bilhão; (iv) atuou como coordenador na distribuição da oitava emissão de debêntures simples da JSL S.A., no montante de R$ 400,0 milhões; (v) atuou como coordenador na distribuição da quarta emissão de debêntures simples da Restoque Comércio e Confecções de Roupas S.A., no montante de R$ 120,0 milhões; (vi) atuou como coordenador na distribuição da décima nona emissão de debêntures simples da Companhia de Saneamento do Estado de São Paulo – SABESP, no montante de R$ 500,0 milhões; (vii) atuou como coordenador na distribuição da primeira emissão de debêntures simples da Libra Terminal Rio S.A., no montante de R$ 200,0 milhões; (viii) atuou como coordenador na distribuição da terceira emissão de letras financeiras do Banco Pine S.A., no montante de R$ 230,0 milhões; (ix) atuou como coordenador na distribuição da segunda emissão de debêntures da CETIP S.A. Mercados Organizados, no montante de R$ 500,0 milhões; (x) atuou como coordenador na distribuição da terceira emissão de debêntures da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A., no montante de R$ 400,0 milhões; e (xi) atuou como coordenador na distribuição da Arteris S.A., no montante de R$ 300,0 milhões.

No ano de 2015, o Santander, (i) atuou como coordenador líder na distribuição da sétima emissão de debêntures da MRS Logística S.A., no montante de R$ 550,7 milhões; (ii) atuou como coordenador na distribuição da quinta emissão de debêntures da Diagnósticos da América S.A., no montante de R$400,0 milhões; (iii) atuou como coordenador na distribuição da nona emissão de debêntures da Localiza S.A., no montante de R$500,0 milhões; (iv) atuou como coordenador líder na distribuição da terceira emissão de debêntures da Enova Foods S.A., no montante de R$15,0 milhões; (v) atuou como coordenador líder na distribuição pública da primeira emissão de quotas seniores do FIDC RCI Brasil I - Financiamento de Veículos, no montante de R$465,7 milhões; (vi) atuou como coordenador na distribuição da sexta emissão de debêntures da Alupar Investimentos S.A., no montante de R$250,0 milhões; (vii)atuou como coordenador líder na distribuição da primeira emissão de notas promissórias da NC Energia S.A., no montante de R$50 milhões; (viii) atuou como coordenador líder na distribuição da terceira emissão de debêntures da Empresa Concessionária Rodovias do Norte S.A., no montante de R$246,0 milhões; (ix) atuou como coordenador na distribuição da quarta emissão de letras financeiras do Banco Volkswagen S.A., no montante de R$400,0 milhões; (x)atuou como coordenador líder na distribuição da quinta emissão de debêntures da Valid Soluções e Serviços de Segurança em Meios de Pagamento e Identificação S.A., no montante de R$62,5 milhões; (xi)atuou como coordenador na distribuição da segunda emissão de debêntures da Companhia Paulista de Securitização – CPSEC, no montante de R$600,0 milhões; (xii) atuou como coordenador na distribuição da terceira emissão de debêntures da Arteris S.A., no montante de R$750,0 milhões; (xiii) atuou como coordenador na distribuição da primeira emissão de

notas promissórias da Neoenergia S.A., no montante de R$71,0 milhões; (xiv)atuou como coordenador líder na distribuição da primeira emissão de debêntures da Ventos de São Tomé Holding S.A., no montante de R$89,0 milhões; (xv) atuou como coordenador na distribuição da terceira emissão de debêntures da Estácio Participações S.A., no montante de R$187,0 milhões; (xvi) atuou como coordenador líder na distribuição da primeira emissão de debêntures da NC Energia S.A., no montante de 31,6 milhões; (xvii) atuou como coordenador líder na distribuição da primeira emissão de debêntures da Ultrafértil S.A., no montante de R$115,0 milhões; (xviii) atuou como coordenador líder na distribuição da oitava emissão de letras financeiras da Companhia de Crédito, Financiamento e Investimento RCI Brasil, no montante de R$500,1 milhões; (xix) atuou como coordenador na distribuição da primeira emissão de debêntures da Ventos de São Tomé Holding S.A., no montante de R$111,0 milhões; (xx) atuou como coordenador na distribuição pública de quotas seniores e quotas subordinadas mezanino do Driver Brasil Three Banco Volkswagen fundo de investimento em direitos creditórios financiamento de veículos, no montante de R$ 1,0 bilhão; (xxi) atuou como coordenador na distribuição da quarta emissão de debêntures da AES Tietê S.A., no montante de R$594,0 milhões; e atuou como coordenador na distribuição da quarta emissão de debêntures da Companhia de Gás de São Paulo – COMGÁS, no montante de R$ 591,9 milhões.

No ano de 2016, o Santander, (i) atuou como coordenador líder na distribuição da primeira emissão de debêntures da Chapada do Piauí I Holding S.A., no montante de R$70,63 milhões; (ii) atuou como coordenador líder na distribuição da primeira série da sétima emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Octante Securitizadora S.A. advindos de CDCAs e CPR Financeiras emitidos por Distribuidores e Produtores Clientes da Bayer S.A., no montante de R$107,646 milhões; (iii) atuou como coordenador líder na distribuição da quinta emissão de debêntures da Companhia Energética de Pernambuco, no montante de R$206,89 milhões; (iv) atuou como coordenador líder na distribuição da primeira emissão de Letras Financeiras do Banco RCI Brasil S.A., no montante de R$698,4 milhões; (v) atuou como coordenador líder na distribuição da primeira série da décima quinta emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Gaia Agro Securitizadora S.A. lastreados em direitos creditórios oriundos da realização de operações de compra e vendas a prazo de defensivos agrícolas, adubos, corretivos, fertilizantes, biofertilizantes e outros insumos agrícolas da CCAB Agro S.A., no montante de R$79,485 milhões; (vi) atuou como coordenador na distribuição da terceira e quarta séries da primeira emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da RB Capital Companhia de Securitização advindos da emissão de CPR Financeira da Raízen Tarumã Ltda, (vii) atuou como coordenador líder na distribuição da sexta emissão de debêntures da Valid Soluções e Serviços de Segurança em Meios de Pagamento e Identificação S.A., no montante de R$ 199,613 milhões, (viii) atuou como coordenador na distribuição pública de Certificados de Recebiveis Imobiliários das séries 138, 139 e 140 da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização lastreados em cédulas de crédito imobiliários que representam a totalidade dos créditos imobiliários das debêntures emitidas pela BR Malls Participações S.A., no montante de R$ 225 milhões, (ix) atuou como coordenador na distribuição da terceira emissão de Letras Financeiras do Paraná Banco S.A., no montante de R$ 250 milhões, (x) atuou como coordenador líder na distribuição pública de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 1ª série da 11ª Emissão da Octante Securitizadora S.A. lastreados em Certificados de Direitos Creditórios do Agronegócio e Cédulas de Produto Rural Financeiras emitidos por Distribuidores e Produtores Clientes da Nufarm Indústria Química e Farmacêutica S.A., no montante de R$ 141 milhões (xi) atuou como coordenador na distribuição da 1ª Emissão de Debêntures Incentivadas pela lei 12.431 da VLI Operações Portuárias S.A., no montante de R$ 175 milhões, (xii) atuou como coordenador líder na distribuição da quinta emissão de Letras Financeiras do Banco Daycoval, no montante de R$ 400 milhões, (xiii) atuou como coordenador líder na distribuição pública de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 1ª série da 12ª Emissão da Octante Securitizadora S.A. lastreados em Notas Fiscais Eletrônicas

emitidas pelo Grupo Monsanto, (xiv) atuou como coordenador da 10ª Emissão de Debêntures da Lojas Americanas S.A., no montante de R$ 300 milhões, (xv) atuou como coordenador na distribuição da 2ª emissão de Notas Promissórias da Lojas Americanas S.A., no montante de R$190 milhões, (xvi) atuou como coordenador na distribuição pública de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 1ª série da 91ª e 92ª Emissão da Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A. lastreados em crédito do agronegócio devidos pela Camil Alimentos S.A., no montante de R$ 402,255 milhões, (xvii) atuou como coordenador líder na distribuição da primeira série da 13ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Octante Securitizadora S.A. advindos de CDCA e CPR Financeiras emitidos por Distribuidores e Produtores Clientes da Bayer S.A., no montante de R$ 258,118 milhões, (xviii) atuou como coordenador líder da 4ª Emissão de Debêntures da Sul América S.A., no montante de R$ 500 milhões, (xix) atuou como coordenador na 1ª Emissão de Debêntures da BM&F Bovespa, no montante de R$ 3 bilhões, (xx) atuou como coordenador na distribuição da primeira série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Ápice Securitizadora S.A. com lastro em Debêntures emitidas em favor da Companhia Brasileira de Distribuição, no montante de R$1,0125 bilhão, (xxi) atuou como coordenador da 5ª Emissão de Debêntures 12.431 da Companhia de Gás de São Paulo – COMGÁS, no montante de R$ 500 milhões, (xxii) atuou como coordenador na distribuição pública de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão da Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A. lastreados em Direitos Creditórios do Agronegócio decorrente de Notas de Crédito à Exportação de emissão da Fibria Celulose S.A., no montante de R$ 1,25 bilhão.

No ano de 2017, o Santander, (i) atuou como coordenador líder na distribuição da 5ª Emissão de Debêntures da Telefônica Brasil S.A., no montante de R$ 2 bilhões, (ii) atuou como coordenador da 1ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Vert Companhia de Securitização, com lastro em crédito do agronegócio da Agropecuária Scheffer Ltda., no montante de R$93 milhões, (iii) atuou como coordenador da 1ª Série da 17ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Gaia Agro Securitizadora S.A., com lastro em cedido pela Mosaic Fertilizantes do Brasil Ltda., no montante de R$89 milhões, (iv) atuou como coordenador da 2ª Emissão de Debêntures da Paranaíba Transmissora de Energia S.A., no montante de R$120 milhões, (v) atuou como coordenador da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., com lastro em crédito do agronegócio da Klabin S.A., no montante de R$846 milhões, (vi) atuou como coordenador líder da 5ª Emissão de Debêntures da CTEEP – Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, no montante de R$300 milhões, (vii) atuou como coordenador líder da 3ª Emissão de Letras Financeiras do Banco RCI Brasil, no montante de R$600 milhões, (viii) atuou como coordenador líder da 9ª Emissão de Debêntures da Unidas S.A., no montante de R$300 milhões, (ix) atuou como coordenador da 6ª Emissão de Debêntures da Algar Telecom S.A., no montante de R$432 milhões, (x) atuou como coordenador líder da 4ª Emissão de Debêntures da Neoenergia S.A., no montante de R$250 milhões, (xi) atuou como coordenador líder da 1ª Emissão de Debêntures da Extremoz Transmissora do Nordeste S.A., no montante de R$168 milhões, (xii) atuou como coordenador líder da 11ª Emissão de Debêntures da Lojas Americanas S.A., no montante de R$1,5 bilhão, (xiii) atuou como coordenador da 6ª Emissão de Debêntures da AES Tietê Energia S.A., no montante de R$1 bilhão, (xiv) atuou como coordenador líder da 4ª Emissão de Debêntures da Companhia do Metrô da Bahia, no montante de R$250 milhões, (xv) atuou como coordenador líder da 1ª Emissão de Debêntures da Ventos de São Clemente Holding S.A., no montante de R$180 milhões, (xvi) atuou como coordenador da 1ª Emissão da Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., com lastro em créditos da Ipiranga Produtos de Petróleo S.A., (xvii) atuou coordenador líder da 7ª Emissão de Debêntures da Companhia Energética de Pernambuco – CELPE, no montante de R$590

milhões, (xviii) atuou como coordenador da 2ª Emissão de Debêntures da Complexo Morrinhos Energias Renováveis S.A., no montante de R$102,5 milhões, (xix) atuou como coordenador da 288ª série da 2ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização, com lastro em créditos imobiliários da Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário LTDA, no montante de R$300 milhões, (xx) atuou como coordenador líder da 5ª emissão de Letras Financeiras do Banco Volkswagen S.A., no montante de R$500 milhões, (xxi) atuou como coordenador da 3ª emissão de Debentures da Itarema Geração de Energia S.A., no montante de R$111,76 milhões, (xxii) atuou como coordenador da 116ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A. com lastro em CDCAs cedidos pela JSL S.A., no montante de R$270 milhões, (xxiii) atuou como coordenador líder da 1ª Emissão de Notas Comerciais da CPFL Serviços, Equipamentos, Indústria e Comércio S.A., no montante de R$45 milhões, (xxiv) atuou como coordenador da 6ª emissão de Debêntures da Companhia Paranaense de Energia – Copel, no montante de R$520 milhões, (xxv) atuou como coordenador Líder da 3ª emissão de Notas Promissórias da Lojas Americanas S.A., no montante de R$900 milhões, (xxvi) atuou como coordenador Líder da 1ª Emissão de Debêntures da Ventos de São Vicente Energias Renováveis S.A., no montante de R$100 milhões, (xxvii) atuou como coordenador da 117ª e 118ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., com lastro em debêntures emitidas pela Camil Alimentos S.A., no montante de R$400 milhões, (xxviii) atuou como coordenador cíder da 6ª Emissão de Debêntures da Companhia Energética do Rio Grande do Norte – COSERN, no montante de R$220 milhões, (xxix) atuou como coordenador da 1ª emissão de Debêntures da Somos Educação S.A., no montante de R$800 milhões, (xxx) atuou como coordenador da 4ª Emissão de Letras Financeiras do Banco RCI Brasil S.A., no montante de R$500,1 milhões, (xxxi) atuou como coordenador líder da 159ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização, com lastro em Debêntures emitidas pela Iguatemi Empresa de Shoppings Centers S.A., no montante de R$279,6 milhões, (xxxii) atuou como coordenador da 1ª emissão de Notas Promissórias da Smartfit Escola de Ginástica S.A., no montante de R$150 milhões, (xxxiii) atuou como coordenador líder da 10ª Emissão de Debêntures da Unidas S.A., no montante de R$500 milhões, (xxxiv) atuou como coordenador líder na Emissão de CDBV do Banco IBM S.A., (xxxv) atuou como coordenador da 4ª Emissão de Debêntures da Transmissora Aliança de Energia Elétrica S.A., no montante de R$542,6 milhões, (xxxvi) atuou como coordenador líder da 8ª Emissão de Debêntures da Companhia Energética do Maranhão – CEMAR, no montante de R$500 milhões, (xxxvii) atuou como coordenador da 105ª Série da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A., com lastro em Debêntures emitidas pela BR Malls Participações S.A., no montante de R$400 milhões, (xxxviii) atuou como coordenador na 1ª Emissão de Debêntures da Ventos de Santo Estevão Holding S.A., no montante de R$160 milhões, (xxxix) atuou como coordenador líder na 8ª Emissão de Notas Promissórias da Companhia Energética do Ceará – COELCE, no montante de R$400 milhões, (xl) Atuou como Coordenador Líder na 5ª Emissão de Debêntures da Sul América S.A., no montante de R$500 milhões, (xli) atuou como coordenador na 7ª Emissão de Debêntures da Companhia Energética do Rio Grande do Norte – COSERN, no montante de R$370 milhões, (xlii) atuou como coordenador líder na 1ª Série da 15ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Octante Securitizadora S.A., com lastro em CPR Financeiras e CDCS cedidos pela Adama Brasil S.A., no montante de R$86,3 milhões, (xliii) atuou como coordenador na 1ª e 2ª Séries da 14ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Vert Companhia Securitizadora S.A., com lastro em debêntures emitidas pela Ipiranga Produtos de Petróleo S.A., no montante de R$944 milhões, (xliv) atuou como coordenador líder da 1ª Série da 22ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Gaia Agro Securitizadora S.A., com lastro em direitos creditórios do agronegócio emitidos pela Rural Brasil S.A., no montante de R$70 milhões, (xlv) atuou como coordenador da 2ª

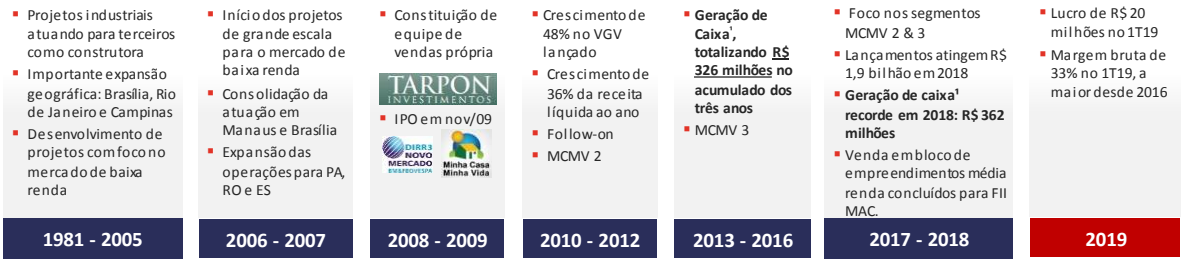
Emissão de Debêntures da Omega Energia e Implantação 2 S.A., no montante de R$220 milhões, (xlvi) atuou como coordenador da 2ª emissão de Debêntures da CVC Brasil Operadora e Agência de Viagens S.A., no montante de R$600 milhões, (xlvii) atuou como Coordenador Líder da 6ª emissão de Debêntures da Telefônica Brasil S.A., no montante de R$1 bilhão, (xlviii) atuou como coordenador líder da 2ª Emissão de Debêntures da Enerpeixe S.A., no montante de R$320 milhões, (xlix) atuou como coordenador da 2ª Emissão de Debêntures da Belo Monte Transmissora de Energia SPE S.A., no montante de R$580 milhões, (l) atuou como coordenador líder da 1ª emissão de Notas Comerciais da Companhia Energética do Maranhão – CEMAR, no montante de R$500 milhões, (li) atuou como coordenador líder da 1ª Série da 24ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Gaia Agro Securitizadora S.A., com lastro em Créditos do Agronegócio cedidos pela BASF S.A., no montante de R$235,2 milhões (lii) atuou como coordenador da 11ª e da 12ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da RB Capital Companhia de Securitização, com lastro em debêntures emitidas pela Raízen Combustíveis S.A., no montante de R$945 milhões, (liii) atuou como coordenador líder da 8ª Emissão de Debêntures da MRS Logística S.A., no montante de R$400 milhões, (liv) atuou como coordenador líder da 9ª Emissão de Debêntures da Ampla Energia e Serviços S.A., no montante de R$600 milhões, (lv) atuou como coordenador líder da 1ª Emissão de Debêntures da ETC – Empresa Transmissora Capixaba S.A., no montante de R$ 100 milhões, (lvi) atuou como coordenador líder da 5ª Emissão da Companhia Energética do Ceará – Coelce, no montante de R$ 500 milhões, (lvii) atuou como coordenador líder da 1ª Emissão de Debêntures da Enel Green Power Damascena Eólica S.A., no montante de R$11,25 milhões, (lviii) atuou como coordenador líder da 1ª emissão de Debêntures da Enel Green Power Maniçoba Eólica S.A., no montante de R$10,75 milhões, (lix) atuou como coordenador líder da 3ª emissão de Debêntures da Smartfit Escola de Ginástica S.A., no montante de R$540 milhões, (lx) atuou como coordenador da 5ª emissão de Letras Financeiras do Banco RCI Brasil S.A., no montante de R$300 milhões.

No ano de 2018 o Santander, (i) atuou como coordenador na 9ª Emissão de Notas Promissórias da Companhia Energética do Ceará – Coelce, no montante de R$150 milhões, (ii) atuou como coordenador líder na 1ª e 2ª Séries da 25ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Gaia Agro Securitizadora S.A., com lastro em Duplicatas e CPRs cedidas pela CCAB Agro S.A., no montante de R$80 milhões, (iii) atuou como coordenador líder na 4ª Emissão de Debêntures da Unipar Carbocloro S.A., no montante de R$350 milhões, (iv) atuou como coordenador na 8ª Emissão de Debêntures da Iochpe-Maxion S.A., no montante de R$450 milhões, (v) atuou como coordenador líder na 1ª Emissão de Debêntures da Concessionária do Rodoanel Norte S.A. – Ecorodoanel, no montante de R$900 milhões, (vi) atuou como coordenador da 1ª e 2ª Séries da 15ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Vert Companhia Securitizadora S.A., com lastro em Debêntures emitidas pela São Martinho S.A., no montante de R$ 500 milhões, (vii) atuou como coordenador líder na 2ª. Emissão de Debêntures da Xingu Rio Transmissora De Energia S.A., no montante de R$1,25 bilhões, (viii) atuou como coordenador na 2ª Emissão de Debêntures da Somos Educação S.A., no montante de R$800 milhões, (ix) atuou como coordenador na 6ª Emissão de Letras Financeiras do Banco Daycoval S.A., no montante de R$500 milhões, (x) atuou como coordenador da 7ª Emissão de Debêntures da Algar Telecom S.A., no montante de R$600 milhões, (xi) atuou como Coordenador na 6ª Emissão de Letras Financeiras do Banco RCI Brasil, no montante de R$600 milhões, (xii) atuou como coordenador na 7ª emissão de Debêntures da CTEEP – Companhia de Transmissão Energética, no montante de R$621 milhões.

INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA

As informações contidas nesta Seção foram obtidas e compiladas de fontes públicas (relatórios anuais, websites da Devedora e da CVM, jornais, entre outros) consideradas seguras pela Emissora e pelo Coordenador.

Histórico



Fonte: Direcional Engenharia

Nota: (1) Geração de Caixa: variação da dívida líquida ajustado por pagamentos de dividendos e recompra de ações.

Principais eventos societários

Abaixo estão descritos os principais eventos societários relativos à Direcional nos últimos três exercícios sociais:

- Em janeiro de 2013, a Tarpon Gestora de Recursos S.A. ("**Tarpon**"), declarou que o número de ações ordinárias de emissão da Devedora de titularidades dos fundos de investimentos e carteiras administradas sob gestão discricionária da Tarpon atingiu 7.695.624 ações, representativas de 4,96% do total de ações ordinárias de emissão da Devedora, o que representou um decréscimo da participação anterior, que era de 9,98%.

- Ainda em janeiro de 2013, o acionista Sr. Ricardo Valadares Gontijo informou que (i) adquiriu, mediante operação de empréstimo, 10.000.000 de ações de emissão da Devedora, equivalentes a 6,44% do total de ações emitidas pela mesma. As ações eram detidas pela também acionista da Direcional, Filadélphia Participações Ltda. ("**Filadelphia**"), na qual o referido acionista detém 82,00% de participação acionária; (ii) as ações adquiridas, mediante a operação de empréstimo acima mencionada, foram integralizadas pelo Sr. Ricardo Valares Gontijo, no fundo de investimento restrito Alliança Fundo de Investimento Multimercado – Crédito Privado, inscrito no CNPJ sob o no 13.593.258/0001-90 ("**Fundo Alliança**"), no qual o referido acionista figura como único cotista. Como resultado, o Fundo Alliança passou a ser acionista da Devedora, com uma participação de 6,44%, e a Filadelphia apresentou redução de participação no capital social da Devedora, de 46,73% para 40,29%.

- Em 07 de fevereiro de 2014, o GIC Private Limited ("**GIC**"), declarou que no dia 06 de fevereiro de 2014, sua participação direta ou indiretamente atingiu 7.758.708 ações ordinárias de emissão da Devedora, representativas de 4,996% do capital social da Direcional.

- Em 07 de maio de 2015, a FMR LLC ("**Fidelity**"), declarou que no dia 07 de maio de 2015, sua participação direta ou indiretamente atingiu 8.843.000 ações ordinárias de emissão da Direcional, representativas de 5,76% do capital social da Direcional. A partir deste evento a Fidelity passou a deter participação relevante no capital social da Direcional.

- Em 13 de março de 2017, a ARX Investimentos Ltda. ("**ARX**"), declarou que no dia 10 de março de 2017, fundos de investimento e carteiras sob sua gestão discricionária, passaram a deter, no fechamento de 10.03.2017, o total de 9.034.588 ações ordinárias, representando 5,89% do total de ações de emissão da Direcional. A partir deste evento a ARX passou a deter participação relevante no capital social da Direcional.

- Em 09 de maio de 2017, a ARX declarou que fundos de investimento e carteiras sob sua gestão discricionária alienaram ações ordinárias de emissão da Direcional, de modo que, no dia 05 de maio de 2017, passaram a deter 7.396.454 ações ordinárias, representando 4,82% do total de ações emitidas pela Direcional. A partir deste evento a ARX deixou de deter participação relevante no capital social da Devedora.

- Em 18 de agosto de 2017, Wishbone Delaware Brazil I, LLC e Wishbone Restricted Partners, LP, declararam deter, no fechamento de 16.08.2017, o total de 7.915.000 ações ordinárias, representando 5,16% do total de ações de emissão da Direcional.

- Em 20 de dezembro de 2017, o acionista Sr. Ricardo Valadares Gontijo informou que adquiriu, mediante operação de empréstimo, 9.000.000 de ações de emissão da Devedora, equivalentes a 5,87% do total de ações emitidas pela mesma. As ações eram detidas pela também acionista Filadélphia, na qual o referido acionista figura como sócio majoritário e controlador. Em virtude do empréstimo, a quantidade de ações de titularidade do acionista Sr. Ricardo Valadares Gontijo atingiu 11.000.001 (onze milhões e uma), representativas de 7,17% do total de ações ordinárias de emissão da Devedora, e a quantidade de ações de titularidade da Filadélphia atingiu 43.569.445 (quarenta e três milhões, quinhentos e sessenta e nove mil, quatrocentos e quarenta e cinco), representativas de 28,40% do total de ações ordinárias de emissão da Devedora. O acionista Sr. Ricardo Valadares Gontijo manifestou ainda a intenção de aportar as ações objeto do referido empréstimo no Fundo Alliança, do qual é o único quotista.

- Em 02 de janeiro de 2018, o acionista Sr. Ricardo Valadares Gontijo integralizou 8.000.000 (oito milhões) de ações de emissão da Devedora, equivalentes a 5,22% do total de ações emitidas pela mesma no Fundo Allianca, do qual é o único quotista. Em virtude da integralização, a quantidade de ações de titularidade do acionista Sr. Ricardo Valadares Gontijo atingiu 3.000.001 (três milhões e uma), representativas de 1,96% do total de ações ordinárias de emissão da Direcional, e a quantidade de ações de titularidade do Fundo Alliança atingiu 17.843.653 (dezessete milhões, oitocentos e quarenta e três mil, seiscentos e cinquenta e três), representativas de 11,63% do total de ações ordinárias de emissão da Direcional.

- Em 03 de setembro de 2018, foi alienada ao MAC Fundo de Investimento Imobiliário ("**FII**"), a participação acionária detida pela Devedora, correspondente de 99,9% (noventa e nove inteiros e noventa centésimos por cento) do total do capital social das sociedades Lago da Pedra Participações S/A (CNPJ 29.736.734/0001-15) e Vila Alba Participações S/A (CNPJ 30.834.716/0001-55), bem como da totalidade da sua participação indireta nas sociedades de propósito específico indicadas no fato relevante divulgado em 18 de julho de 2018, por meio da

assinatura do “Contrato de Compra e Venda de Ações”. Pela venda das referidas ações, o FII pagou, à Devedora, à vista, a parcela do preço correspondente a R$155.608.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões seiscentos e oito mil reais). Além desta parcela, serão devidas à Direcional, parcelas complementares de ajuste de preço, que dependerão do cumprimento de determinados e termos e condições previstos no respectivo contrato de compra e venda.

Organograma Societário

O organograma abaixo apresenta a estrutura societária do grupo econômico da Direcional na data deste Prospecto:

Fonte: Direcional Engenharia. Data Base 29/04/2019

Nota: (1) Controladores: Filadélphia Participações Ltda (uma holding detida por Ricardo Valadares Gontijo e família); Fundo de Investimento Multimercado, no qual, até a data deste documento, Ricardo Valadares Gontijo figura como único cotista; Participação direta na Devedora detida pelos acionistas controladores Ricardo Valadares Gontijo, Ana Lúcia Ribeiro Valadares Gontijo, Ana Carolina Ribeiro Valadares Gontijo e Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo;

Objeto Social

A Direcional tem por objeto social (i) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros, (ii) a administração de bens próprios, (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos, (iv) a locação e administração de bens móveis, (v) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista, (vi) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins, e (vii) compra e venda de insumos e materiais para a construção civil.

Capital Social

Na data deste Prospecto o capital social da Direcional, totalmente subscrito e integralizado é de R$752.982.399,00 (setecentos e cinquenta e dois milhões, novecentos e oitenta e dois mil e trezentos e noventa e nove reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 153.398.749 (cento e cinquenta e três milhões, trezentos e noventa e oito mil e setecentos e quarenta e nove) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Cada uma das ações ordinárias em que se divide o capital social dá direito a um voto nas deliberações das assembleias gerais ordinárias e extraordinárias da Direcional.

Administração

A Direcional é atualmente administrada por seu conselho administração e por sua diretoria.

O conselho de administração é formado por no mínimo, 05 (cinco) e, no máximo, 09 (nove) membros e igual número de suplentes, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição. Dos membros do Conselho de Administração pelo menos 20% (vinte por cento) devem ser conselheiros independentes, em linha com a definição expressa pelo Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Ao conselho de administração cabe, dentre outras atribuições, a fixação da orientação geral dos negócios da Direcional, aprovar e alterar os planos estratégicos, os orçamentos anuais e os planos de investimento da Devedora, bem como acompanhar sua execução, e a aferição dos resultados alcançados. Dentre outras atribuições, o conselho de administração é competente para eleger e destituir os membros da diretoria e fiscalizar a gestão dos mesmos.

Os atuais membros do conselho de administração foram eleitos na assembleia geral ordinária realizada em realizada em 29 de abril de 2019, com mandato unificado de 2 (dois) anos até a data da assembleia geral ordinária de 2020, que deliberar sobre as contas do exercício social de 2019.

Já a diretoria executiva da Direcional é composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 7 (sete) diretores, eleitos pelo conselho de administração, para um mandato unificado de 2 (dois) anos, podendo ser reconduzidos, devendo permanecer em seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores.

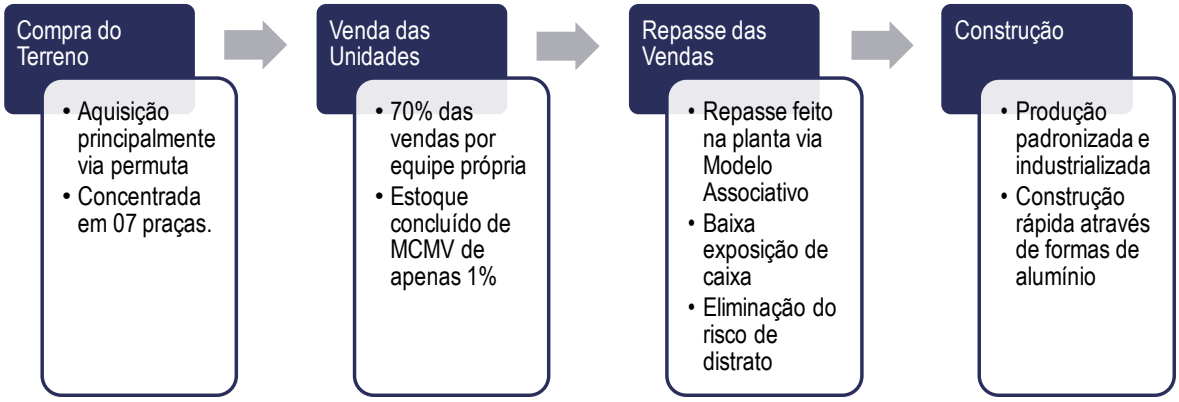
No exercício de suas funções, os Diretores da Direcional poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos de ordinária administração necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas a alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração, incluindo deliberar sobre e aprovar a aplicação de recursos, transigir, renunciar, ceder direitos, confessar dívidas, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, celebrar contratos, adquirir, alienar e onerar bens móveis e imóveis, prestar caução, avais e fianças, emitir, endossar, caucionar, descontar, sacar e avalizar títulos em geral, assim como abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos de crédito, observadas as restrições legais e aquelas estabelecidas no Estatuto Social da Devedora.

Principais Concorrentes

O setor de incorporação imobiliária no Brasil é altamente pulverizado, com mais de 130 mil empresas de construção civil em 2017, segundo relatório do PAIC/IBGE. Os principais fatores competitivos neste setor incluem disponibilidade, localização e preço de terrenos, para viabilização dos projetos, e consequente preço, condições de pagamento e modalidade de financiamento para venda das unidades, sem considerar a qualidade do produto e reputação da empresa. A Direcional possui dois tipos de competidores: (i) as empresas de capital aberto em especial: Cyrela, Even, Eztec, MRV, Gafisa, Helbor e Tenda, e (ii) as empresas de capital fechado, com atuação geralmente mais restrita e local, com acesso limitado a financiamentos quando comparadas às empresas do primeiro grupo. A Devedora entende que o acesso a financiamento e linha de crédito é um fator fundamental para a sustentabilidade do crescimento das empresas no setor.

Modelo de Negócios

A Direcional atua com foco no segmento de baixa renda no Brasil, tendo uma atuação focada em programas habitacionais como o "Minha Casa, Minha Vida" (Faixas 1,1,5, 2 e 3). Seu modelo de negócios é determinado pelas seguintes características:



- *Compra de terrenos via permuta*: aquisição de terrenos principalmente com pagamentos via permuta (86% do custo pago via permuta). Nos últimos 15 meses, lançamentos em 6 estados (SP, DF, RJ, MG, AM e CE)

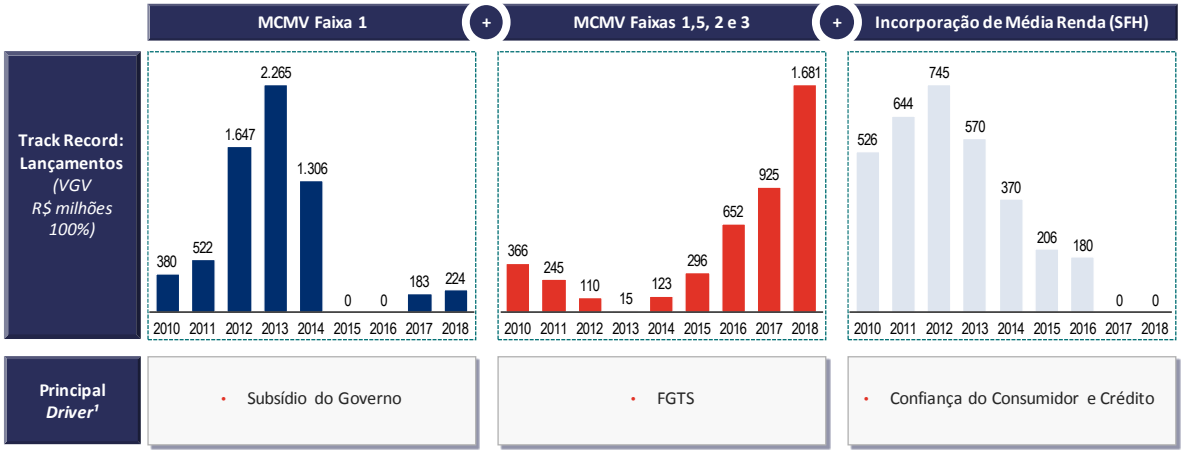
- *Vendas realizadas por equipe própria*: 71% das vendas da Direcional são realizadas através de equipe própria, a expertise nos produtos da empresa pelos vendedores resultam em um reduzido estoque concluído de empreendimentos MCMV, sendo apenas 1% do total de unidades em estoque.

- *Repasse das vendas no Modelo Associativo*: adoção de repasses nas plantas, via modelo associativo, com baixo impacto no caixa e eliminação do risco de distrato.

- *Construção industrializada*: a Direcional possui sólida experência na construção industrializada, acelerando o processo construtivo através da utilização de formas de alumínio. O processo se torna padrão e com qualidade aprimorada.

A Devedora acredita que os principais fatores que afetam a demanda do mercado de construção civil em cada um dos segmentos de negócio descritos acima, são, respectivamente, com base em seu histórico operacional: o aumento ou a diminuição do volume de subsídios governamentais para o segmento de baixíssima renda, a capacidade de financiamento do imóvel utilizando recursos do subsiados pelo FGTS, para o segmento de baixa renda, e, os níveis de confiança do consumidor na economia e a facilidade/dificuldade de acesso ao crédito para o segmento de média renda.

Os gráficos abaixo evidenciam o valor geral de venda de unidades lançadas dividido por faixa de renda familiar dos consumidores:



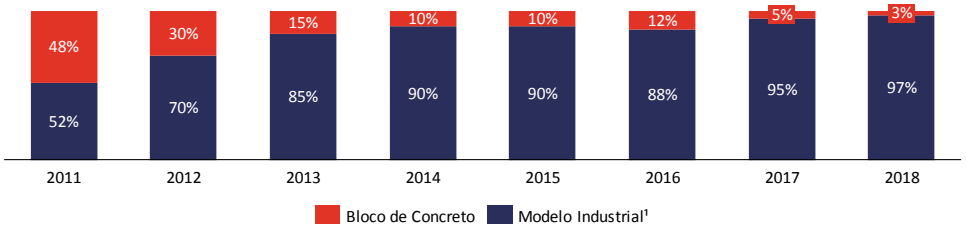
Fonte: Relatórios da Administração da Devedora para os períodos de 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 e 2018.

Nota: (1) Trata-se de conceito da Direcional para os principais fatores que afetem a demanda em cada um dos segmentos de negócio descritos, com base em seu histórico operacional;

Em linha com sua estratégia de automatização do modelo de construção, a Devedora entende que a utilização de forma de aluminio e parede de concreto para produção das unidades, possibilita maior rapidez e eficiência na entrega dos Empreendimentos (por exemplo, em um de seus empreendimentos, a Devedora construiu uma torre com cinco andares e 40 apartamentos em 45 dias). No encerramento do exercício de 2018, a Direcional possuía 35 mil unidades em construção, distribuídas em 50 canteiros de obras, totalizando uma média de 717 unidades por canteiro, dentre as quais em 97% é aplicado o método de construção industrializado.

O gráfico abaixo ilustra a evolução da representatividade do método industrial de construção nos imóveis da Devedora nos últimos 8 anos:

Breakdown por método construtivo



Fonte: Direcional Engenharia.
Nota (1) Projetos lançados/contratadas e não concluídos em 31/12/2018; (2) Utilizando formas de alumínio.

Destaques Operacionais

A Direcional apresentou em 10 de maio de 2019 as Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre encerrado em 31/03/2019, foram fatores de destaque:

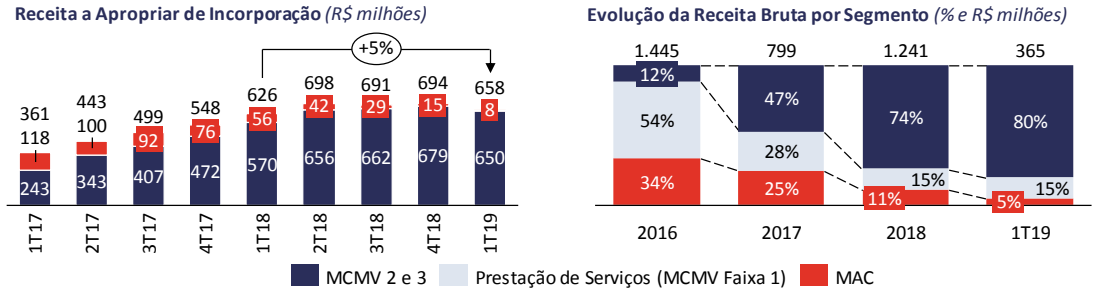
- Receita bruta do segmento MCMV 2 e 3 atingiu participação de 80% no 1T19, versus 74% em 2018, ante 47% no acumulado de 2017;

- Margem Bruta ajustada de 40% no segmento MCMV 2 e 3 no 1T19. A margem consolidada ajustada alcançou o patamar de 33%.

- Participação de 99% do segmento MCMV na Receita a Apropriar da Direcional no 1T19.

A participação no segmento MCMV 2 e 3 na Receita Bruta da Direcional, que atingiu 80% no 1T19.

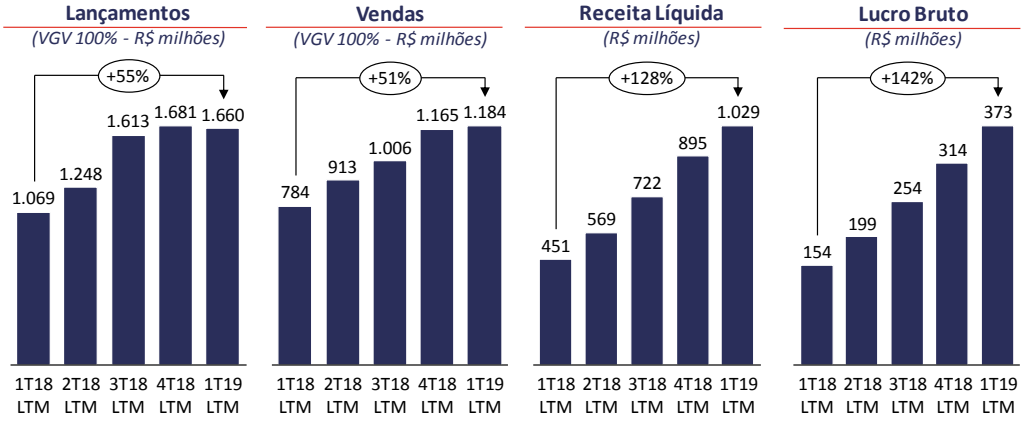
Os gráficos abaixo demonstram a evolução da Receita Bruta da Devedora por segmento de atuação, para os anos de 2015, 2016, 2017, 2018 e para o primeiro trimestre de 2019.



Fonte: Informações Trimestrais (ITR) referentes ao exercício encerrado em 31/03/2019 – Direcional Engenharia S/A.

Nota: (1) MAC: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial.

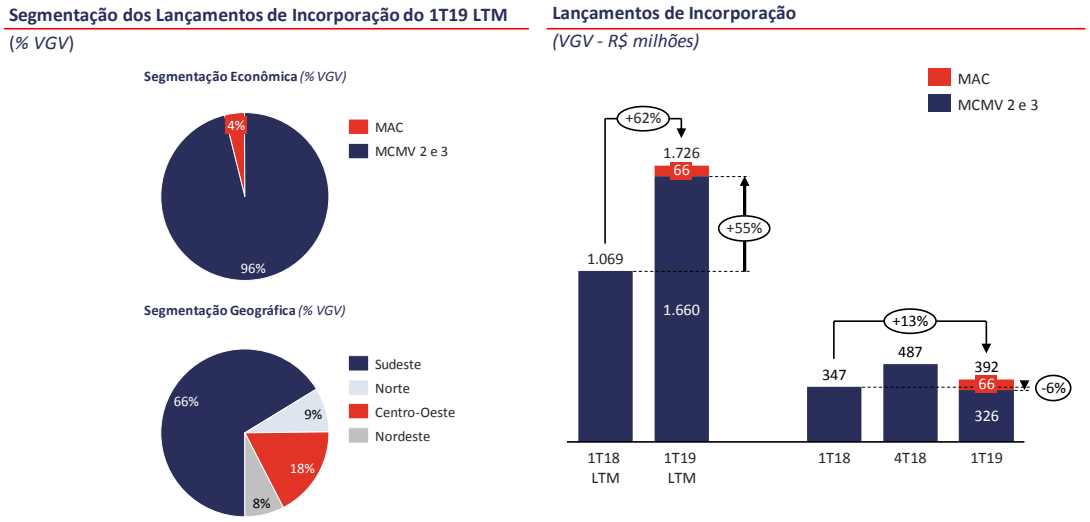
Os gráficos abaixo evidenciam a evolução da operação da Devedora nos segmentos Faixa 2 e 3 do PMCMV, com base nos últimos 12 meses:



Fonte: Informações Trimestrais (ITR) referentes ao exercício encerrado em 31/03/2019 – Direcional Engenharia S/A.

Em linha com a evolução operacional da Devedora no segmento Faixa 2 e 3 do MCMV (“MCMV 2 e 3”), o período de três meses encerrado em 31 de março de 2019 totalizou VGV de R$ 392 milhões (R$ 316 milhões % Direcional) de lançamentos.

Os gráficos a seguir evidenciam a segmentação econômica e geográfica, bem como, a evolução dos lançamentos de empreendimentos realizados pela Devedora:

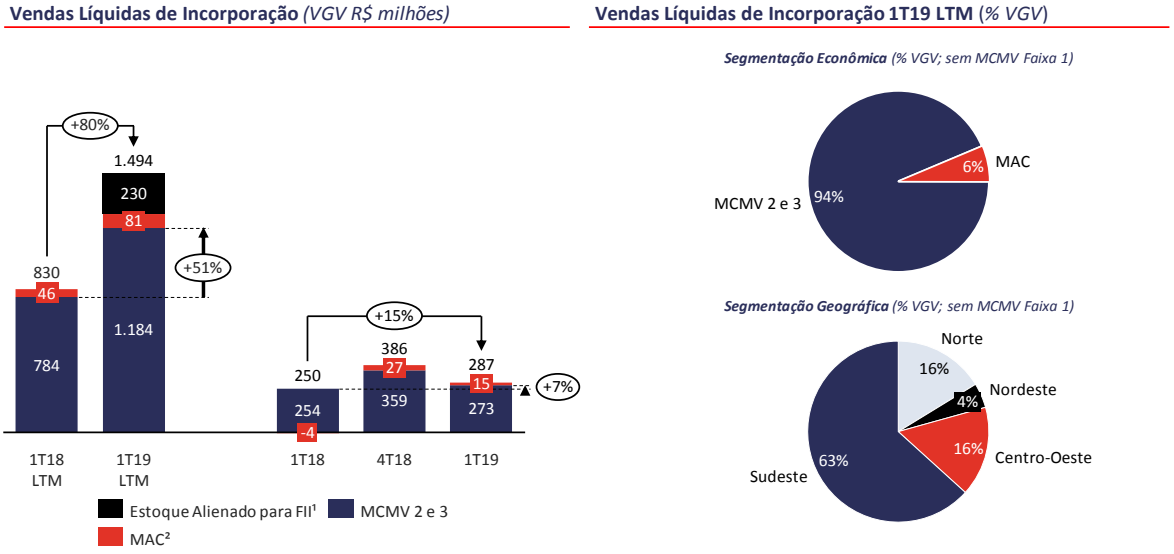


Fonte: Informações Trimestrais (ITR) referentes ao exercício encerrado em 31/03/2019 – Direcional Engenharia S/A.

Nota: (1) MAC: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial.

Vendas

No acumulado dos doze meses encerrados em 31/03/2019 , as vendas líquidas de incorporação atingiram R$ 1,5 bilhão, crescimento de 80% em relação ao 1T18 LTM. O segmento MCMV 2 e 3 atingiu VGV de R$ 1.184 milhões, crescimento de 51% em relação ao mesmo período base de 2018. As vendas líquidas do 1T19 totalizaram VGV de R$ 287 milhões. Vale destaque que, deste total vendido nos últimos 12 meses, R$ 230 milhões referem-se à venda em bloco de empreendimentos realizada no mês de setembro para o FII DMAC11, conforme publicada em fato relevante em 03/09/2018.

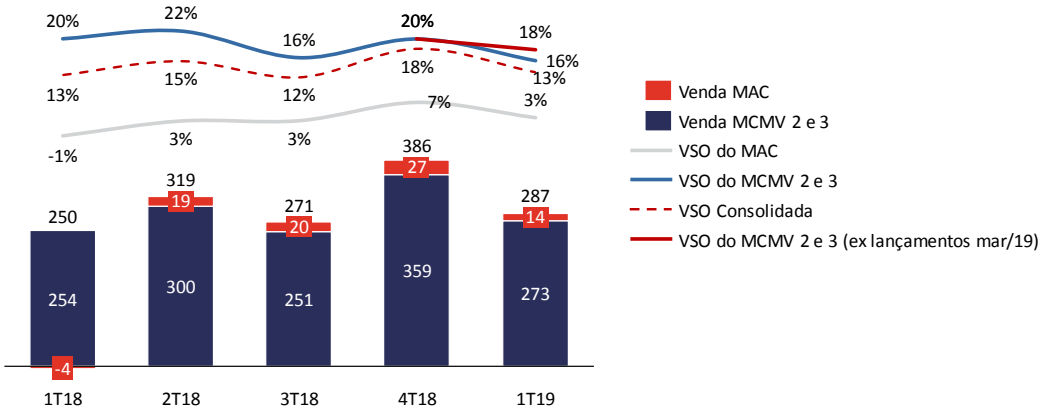


Fonte: Informações Trimestrais (ITR) referentes ao exercício encerrado em 31/03/2019 – Direcional Engenharia S/A..

Nota: (1) Valor de mercado do estoque na data de liquidação da Operação; (2) MAC: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial.

Velocidade de Vendas

Os gráficos abaixo evidenciam informações sobre a velocidade de vendas de Unidades pela Direcional, bem como informações sobre VSO e vendas por período de lançamento para os períodos indicados:



Fonte: Informações Trimestrais (ITR) referentes ao exercício encerrado em 31/03/2019 – Direcional Engenharia S/A.

Nota: (1) VSO = Vendas Líquidas do Período / (Estoque Inicial + Lançamentos do Período); Nota: (2) MAC: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial.

A velocidade de vendas líquidas do 1T19, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas sobre Oferta), atingiu índice de 13%.

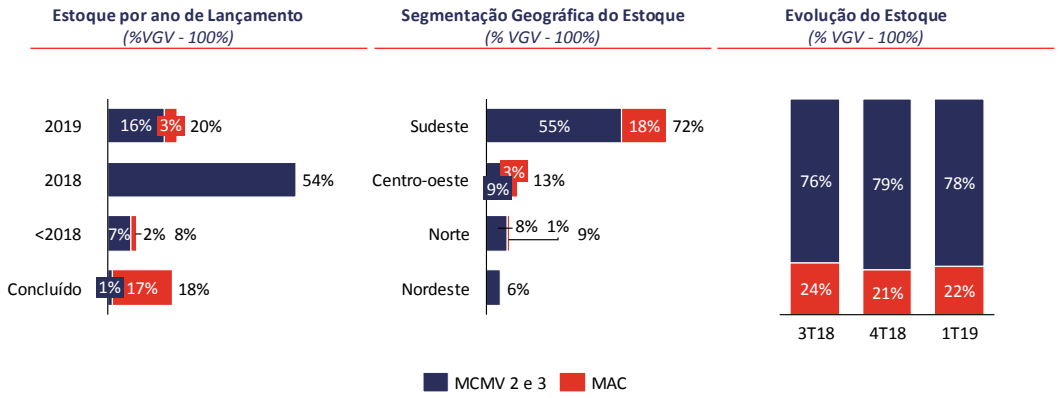
No segmento MCMV 2 e 3, a VSO foi de 16%. Vale destacar também a VSO do segmento MAC, que atingiu 3%.

Estoque – Total

A Direcional encerrou o 1T19 com 9.418 unidades em estoque, totalizando VGV de R$ 1,9 bilhão.

Vale destacar que o segmento MCMV 2 e 3 possui apenas R$ 26 milhões em VGV de unidades concluídas, representando 1% do total do estoque.

Os gráficos a seguir apresentam maiores informações sobre a abertura e evolução do estoque. Os principais destaques são: (i) 74% do VGV em estoque está em projetos lançados em 2018 e 2019 e (ii) 72% localizado na região sudeste.



Fonte: Informações Trimestrais (ITR) referentes ao exercício encerrado em 31/03/2019 – Direcional Engenharia S/A.

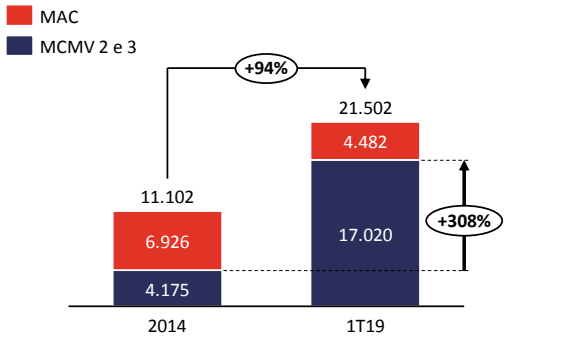
Nota: (1) MAC: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial.

Banco de Terrenos – MCMV 2 e 3

No 1T19, foram adquiridos onze terrenos voltados ao segmento MCMV 2 e 3, com potencial de construção de 10.352 unidades e VGV de R$ 1,5 bilhão (nenhum dos terrenos possui parceiro).

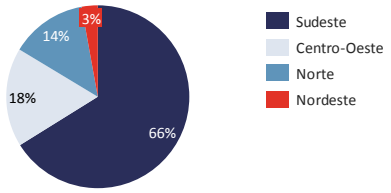
Estes terrenos estão localizados nos estados do Amazonas, São Paulo, Ceará, Pernambuco, Rio de Janeiro e Minas Gerais. O custo médio de aquisição foi equivalente a 10% do VGV potencial, sendo que 91% do pagamento se dará via permuta, que não causa impacto no caixa da Companhia no curto prazo.

Evolução do Banco de Terrenos MCMV 2 e 3 *(VGV - R$ bilhões)*



Banco de Terrenos MCMV 2 e 3 *(% VGV)*

(Segmentação Geográfica do % VGV)



Fonte: Informações Trimestrais (ITR) referentes ao exercício encerrado em 31/03/2019 – Direcional Engenharia S/A.

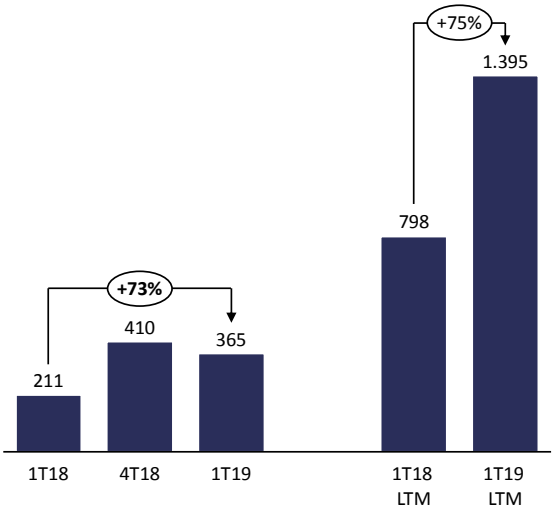
Nota: (1) Banco de Terrenos: terrenos mantidos em estoque com a estimativa de geração de VGV futuro dos mesmos;

Fonte: Informações Trimestrais (ITR) referentes ao exercício encerrado em 31/03/2019 – Direcional Engenharia S/A.

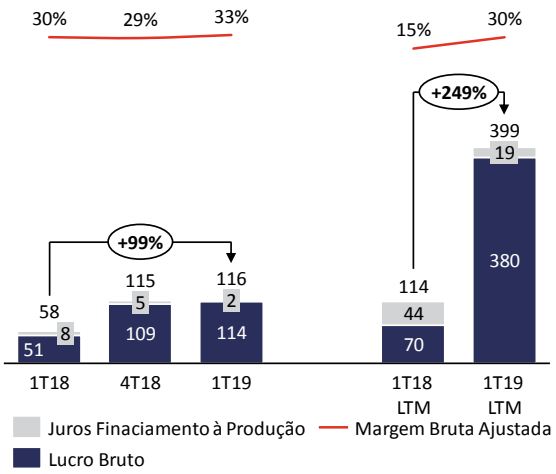
Destaques Financeiros

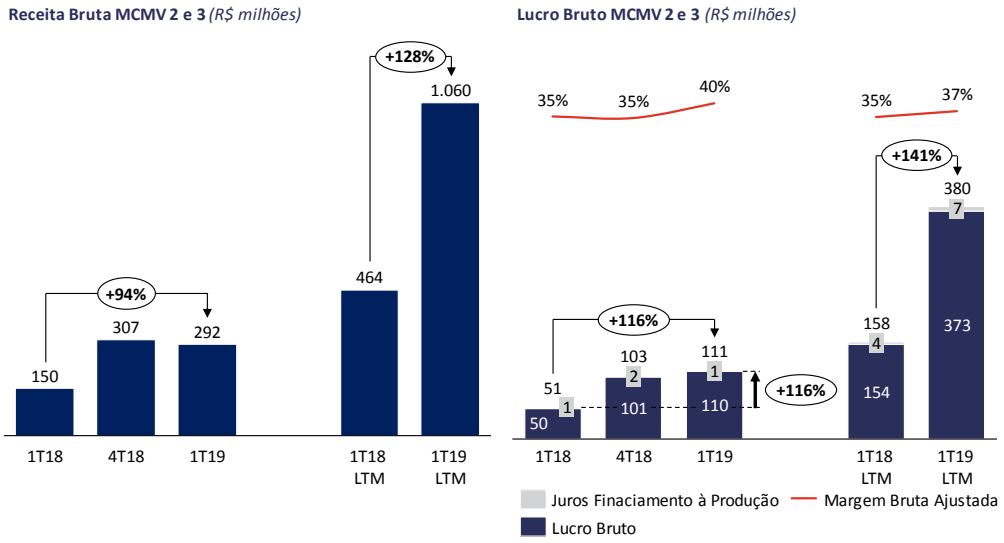
Os gráficos a seguir evidenciam as evoluções da receita operacional bruta e do lucro bruto ajustado, Consolidado e no segmento MCMV 2 e 3, bem como a evolução do estoque de Receitas a Apropriar de Venda de Imóveis, da Direcional para os períodos indicados:

Receita Bruta Consolidado *(R$ milhões)*



Lucro Bruto Consolidado *(R$ milhões)*





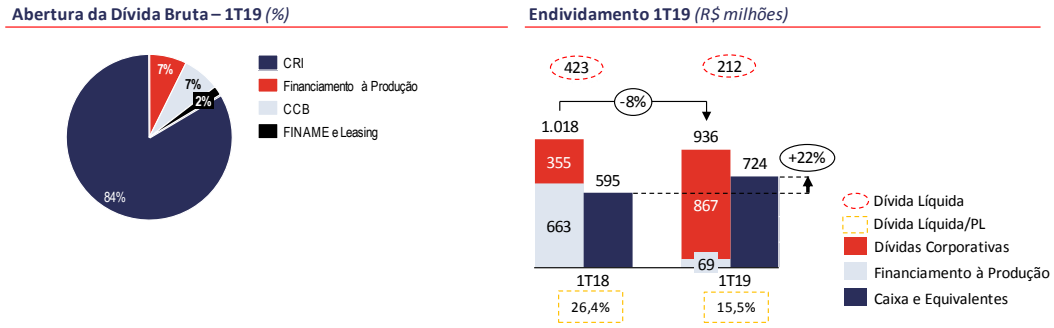
Nota: (1) Ajuste excluindo juros capitalizados de financiamento à produção.

Fonte: Informações Trimestrais (ITR) referentes ao exercício encerrado em 31/03/2019 – Direcional Engenharia S/A.

Estrutura de Capital

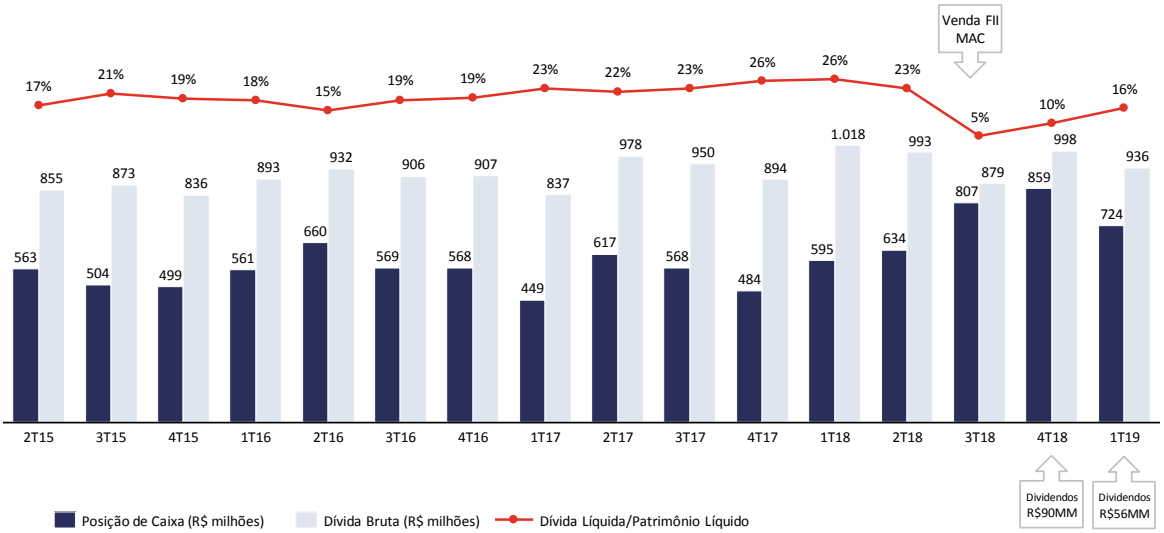
A tabela abaixo evidenciam a situação de caixa e endividamento da Direcional para os períodos indicados:

Endividamento (R$ milhões)	1T19 (a)	4T18 (b)	1T18 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	**936**	**998**	**1.018**	**-6,2%**	**-8,0%**
CRI	782	706	474	10,8%	65,0%
Financiamento à Produção	69	169	355	-59,2%	-80,6%
CCB	68	106	177	-35,5%	-61,3%
FINAME e Leasing	17	16	12	1,5%	37,5%
Caixa e Equivalentes	**724**	**859**	**595**	**-15,8%**	**21,6%**
Dívida Líquida	212	138	423	53,7%	-49,8%
Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido	**15,5%**	**9,9%**	**26,4%**	**5,6 p.p.**	**-10,8 p.p.**



Fonte: Informações Trimestrais (ITR) referentes ao exercício encerrado em 31/03/2019 – Direcional Engenharia S/A.

Nota: (1) Geração de Caixa (Cash Burn): variação da dívida líquida ajustado ppor pagamento de dividendos e recompra de ações.



Fonte: Informações Trimestrais (ITR) referentes aos exercícios sociais de 2015, 2016, 2017, 2018 e 1T19.

A redução do índice Dívida Líquida/Patrimônio Líquido ocorrido no 3T18, deveu-se principalmente a operação de venda de 11 SPE's realizadas no dia 03/09/2019, conforme fato relevante publicado nesta data. Adicionalmente o aumento deste índice nos trimestres subsequentes estão relacionados, principalmente, ao pagamento de dividendos ocorridos no período, quais sejam, R$ 90 milhões, durante o 4T18, e R$ 56 milhões, durante o 1T19.

Capitalização da Devedora

A tabela a seguir apresenta, na coluna "Efetivo", a capitalização total da Devedora com base nas Informações Trimestrais (ITR) referentes ao período de três meses encerrado em 30 de setembro de 2018, e, na coluna "Ajustado", a capitalização total da Devedora ajustada para refletir os recursos que a Devedora estima receber com a Oferta e a emissão das Debêntures, no montante de R$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) e após a dedução das comissões e despesas que a Devedora estima serem devidas no âmbito da Oferta, conforme previstas na seção "Custos de Distribuição da Oferta".

(em R$ mil)	**Em 31 de março de 2019**	
	Efetivo	**Ajustado[2]**
Empréstimos e financiamentos (passivo circulante)	355.507	355.507
Empréstimos e financiamentos (passivo não circulante)	580.677	824.784
Patrimônio líquido	1.366.647	1.366.647
Total da Capitalização[1]	2.302.831	2.546.938

[1] A capitalização total é a soma dos empréstimos e financiamentos registrados no passivo circulantes e passivo não circulante com o patrimônio líquido da Direcional, com base em suas demonstrações financeiras consolidadas.

[2] Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, recursos brutos no valor de R$250.000.000,00, deduzidos dos custos da Oferta no valor de R$5.892.875,13, perfazendo recursos líquidos no montante de R$244.107.124,87.

Índices Financeiros

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

Por outro lado, com relação: (i) aos índices de liquidez de capital circulante líquido, índice de liquidez corrente ou índice de liquidez seco; (ii) ao índice de atividade de giro do ativo total; (iii) ao índice de endividamento geral; e (iv) ao índice de lucratividade de retorno sobre ativo total, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão das Debêntures (após dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "*Demonstrativo dos Custos da Oferta*"), de forma individualizada, impactarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, tais índices de acordo com a tabela abaixo.

A tabela abaixo apresenta, na coluna "Efetivo", os índices referidos no parágrafo imediatamente anterior calculados com base nas Demonstrações Financeiras (DFP) relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, e, na coluna "Ajustado", esses mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta e a emissão das Debêntures, no montante de R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) e após a dedução das comissões e despesas que a Devedora estima serem devidas no âmbito da Oferta, conforme previstas na seção "*Demonstrativo dos Custos da Oferta*".

	Em 31 de dezembro de 2019	
	Efetivo	**Ajustado[7]**
	(Em milhares de R$)	
Índices de Liquidez		
Capital Circulante Líquido[1]	1.477.550	1.684.479
Índice de Liquidez Corrente[2]	3,13	3,43
Índice de Liquidez Seco[3]	1,96	2,26
Índice de Atividade		
Giro do Ativo Total[4]	7,3%	4,1%
Índice de Endividamento		
Endividamento Geral[5]	0,66	0,68
Índice de Lucratividade		
Retorno Sobre Ativo Total[6]	0,43%	-0,17%

(1) O índice de liquidez de capital circulante líquido corresponde à subtração do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora. Apresenta se existe folga nos ativos de curto prazo em relação aos passivos de curto prazo.

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

(3) O índice de liquidez seco corrente corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da subtração dos estoques de terrenos e imóveis a comercializar do ativo circulante pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

(4) O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão da receita de venda de bens e/ou serviços , apuradas nos período de doze meses anteriores a base de calculo, pelo ativo total da Devedora. Quanto maior seu valor melhor, pois indica que determinada companhia é eficiente em usar seus ativos para gerar receita.

(5) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da soma dos empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de bens e debêntures no circulante e dos empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de bens e debêntures no não circulante; pelo (ii) ativo total da Devedora. Indica o percentual dos ativos que determinada companhia financia com capital de terceiros.

(6) O índice de lucratividade de retorno sobre ativo total corresponde ao quociente da divisão do lucro (prejuízo) líquido pelo ativo total da Devedora. Mostra a capacidade de geração de receita operacional dos ativos de uma companhia depois dos impostos e alavancagem.

(7) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, recursos brutos no valor de R$250.000.000,00, deduzidos dos custos da Oferta no valor de R$5.892.875,13, perfazendo recursos líquidos no montante de R$244.107.124,87.

RELACIONAMENTOS

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Além (a) do relacionamento decorrente da Oferta; e (b) do relacionamento existente entre o Coordenador Líder e a Emissora, decorrente da distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio, nas quais a Emissora era contraparte, o Coordenador Líder e o conglomerado econômico do qual faz parte não matém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Bradesco BBI atuou como coordenador líder da seguinte oferta da Emissora: 1ª Emissão da série 138 da Emissora.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e a Emissora.

Além disso, considerando que a Emissora é companhia aberta com valores mobiliários negociados em bolsa e mercado de balcão organizado, o Coordenador Líder e as empresas de seu grupo econômico, em razão do desenvolvimento normal de seus negócios, podem vir a adquirir direta ou indiretamente valores mobiliários de emissão da Emissora em nome de seus clientes, ou por meio de fundos de investimento por ele geridos.

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

Entre o Coordenador Líder e a Direcional

Além dos serviços relacionados à presente Oferta o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico mantêm relacionamento comercial com a Devedora, incluindo operações financeiras dentre as quais se destaca a seguinte:

- Fiança bancária, celebrada entre a Devedora e o Banco Bradesco S.A., datada de 17 de junho de 2016, no montante de R$21.000.000,00 (vinte e um milhão de reais), sobre o qual incide comissão de 1,50% a.a., sem garantia e com vencimento em 02 de dezembro de 2019.

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

Além disso, considerando que a Devedora é companhia aberta com valores mobiliários negociados em bolsa e mercado de balcão organizado, o Coordenador Líder e as empresas de seu grupo econômico, em razão do desenvolvimento normal de seus negócios, podem vir a adquirir direta ou indiretamente valores mobiliários de emissão da Devedora em nome de seus clientes, ou por meio de fundos de investimento por ele geridos.

O Coordenador Líder e a Devedora entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados à Oferta, e a outras emissões de CRI em que figura como prestador de serviços, não existem ligações contratuais relevantes ou quaisquer outras relações entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, incluindo as empresas dos respectivos grupos econômicos, tais como empréstimos, investimentos, garantias.

Entre o Coordenador Líder e o Custodiante

Além dos serviços relacionados à Oferta, e a outras emissões de CRI em que figura como prestador de serviços, não existem ligações contratuais relevantes ou quaisquer outras relações entre o Coordenador Líder e o Custodiante, incluindo as empresas dos respectivos grupos econômicos, tais como empréstimos, investimentos, garantias.

Entre o Santander e a Emissora

Além do relacionamento decorrente dessa Oferta, o Santander mantém relacionamento comercial com a Emissora.

Na data deste Prospecto, o Santander e a Emissora não possuem quaisquer outras relações relevantes, assim como as sociedades dos respectivos grupos econômicos. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Santander e a Emissora, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o Santander e a Direcional

Além do relacionamento relativo à Oferta e à prestação de serviços no curso ordinário dos seus negócios, o Santander e seu respectivo conglomerado econômico são credores da Devedora nas operações financeiras descritas abaixo:

(i) Operações de leasing no valor total de R$ 1,12 milhões para financiamento de compras de formas de alumínio. São 30 operações que possuem vencimentos variando entre 12 de janeiro de 2020 e 23 de março de 2022 com taxa de contrato anual entre 2,2681% e 3,3831%;

(ii) Fianças bancárias emitidas pela Direcional Engenharia S.A. em favor do Santander emitidas entre 19 de dezembro de 2016 e 03 de setembro de 2018, com valor de R$ 17,84 milhões sobre o qual incide comissão entre 1,60% e 2,00% ao ano, pagas trimestralmente, sem qualquer garantia, com vencimentos diversos sendo o último previsto para 23 de setembro de 2021; e

(iii) A Companhia possui aplicações no montante de R$ 1.285.453 no Banco Santander (Brasil) S.A.

A Direcional possui aplicações no montante de R$ 1.285.453 no Banco Santander (Brasil) S.A.

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

O Santander e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado. Todavia, a participação do Santander e/ou das sociedades integrantes do seu grupo econômico em valores mobiliários da Devedora não atinge, e não atingiu nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Devedora.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Devedora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Santander ou seu conglomerado econômico.

Não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Santander como instituição intermediária da Oferta.

A Devedora poderá, no futuro, contratar o Santander ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Devedora e de sociedades de seu grupo econômico.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 81 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Devedora ao Coordenador ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Entre o Santander e o Agente Fiduciário e o Custodiante

O Santander mantém relações comerciais com a Oliveira Trust baseada na prestação de serviços bancários bem como relações decorrentes de ofertas similares à apresentada nesse prospecto.

ENTRE A EMISSORA E A DIRECIONAL

Além dos serviços relacionados com a presente Oferta e com outras ofertas de Certificados de Recebíveis Imobiliários, a Emissora não mantém atualmente nenhum relacionamento adicional com a Direcional.

Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e a Direcional.

Não há relações societárias ou ligações contratuais entre os administradores e acionistas controladores da Emissora e a Direcional.

Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

ENTRE A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante prestam serviços de custódia de cédulas de crédito imobiliário e de agente fiduciário dos certificados de recebíveis imobiliários em outras operações da Emissora, conforme descrito no Anexo XI do Termo de Securitização.

Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante.

Não existem operações de empréstimo e/ou financiamento entre a Emissora e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante.

Não existe nenhum conflito de interesse entre a Emissora e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante.

ENTRE A EMISSORA E O CUSTODIANTE

Além do relacionamento decorrente da presente Oferta, a Instituição Custodiante presta serviços de

custódia de cédulas de crédito imobiliário em outras operações da Emissora.

Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e a Instituição Custodiante.

Não existem operações de empréstimo e/ou financiamento entre a Emissora e a Instituição Custodiante.

Não existe nenhum conflito de interesse entre a Emissora e a Instituição Custodiante.

ENTRE A DIRECIONAL E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Além dos serviços relacionados à Oferta e outras ofertas de valores mobiliários, não existem ligações contratuais relevantes ou quaisquer outras relações entre a Direcional e o Agente Fiduciário, incluindo as empresas dos respectivos grupos econômicos.

ENTRE A DIRECIONAL E O CUSTODIANTE

Além dos serviços relacionados à Oferta e outras ofertas de valores mobiliários, não existem ligações contratuais relevantes ou quaisquer outras relações entre a Direcional e o Custodiante, incluindo as empresas dos respectivos grupos econômicos.

ENTRE O AGENTE FIDUCIÁRIO E O CUSTODIANTE

Não aplicável, tendo em vista que o Agente Fiduciário e o Custodiante são coincidentes.

ANEXO I - ATAS DAS REUNIÕES DA DIRETORIA DA EMISSORA
ANEXO II - ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA
ANEXO III - ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
ANEXO IV - PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
ANEXO V - TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO VI - RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR
ANEXO VII - DECLARAÇÕES DA EMISSORA
ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
ANEXO IX - DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO
ANEXO X - ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ATAS DAS REUNIÕES DA DIRETORIA DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo
Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

06 06 19

JUCESP PROTOCOLO
0.562.510/19-9

CONTROLE INTERNET
025736873-6

CAPA DO REQUERIMENTO

DADOS CADASTRAIS

ATO: Arquivamento de Ata;			
NOME EMPRESARIAL: TRUE SECURITIZADORA S.A.			PORTE: Normal
LOGRADOURO: Avenida Santo Amaro	NUMERO: 48	COMPLEMENTO: 1º-CJ.12	CEP: 04506-000
MUNICÍPIO: São Paulo	UF: SP	TELEFONE:	EMAIL:
NÚMERO EXIGÊNCIA (S): 0	CNPJ - SEDE: 12.130.744/0001-00	NIRE - SEDE: 3530044495-7	
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA: NOME: ARLEY CUSTÓDIO FONSECA (Diretor) ASSINATURA: DATA: 31/05/2019		VALORES RECOLHIDOS: DARE: R$ 358,15 DARF: R$ 21,00	SEQ. DOC. 1/4

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

JUCESP SEDE 22 31 MAI 2019

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO: JUCESP SEDE 22 — 31 MAI 2019 — PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO: 5ª TURMA DE VOGAIS

CARIMBO ANÁLISE: JUCESP — DEFERIDO — 5ª TURMA — 1. Vogal Relator — 2. Vogal Revisor — 3. Vogal — Aldo Nunes Macri RG 8.004.306-6

ANEXOS: EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

( ) DBE
( ) Procuração
( ) Alvará Judicial
( ) Formal de Partilha
( ) Balanço Patrimonial
( ) Outros
( ) Documentos Pessoais
( ) Laudo de Avaliação
( ) Jornal
( ) Protocolo / Justificação
( ) Certidão

OBSERVAÇÕES:

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP 06 JUN 2019 SEDE — SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP — CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO 309.219/19-0 — GISELA SIMIEMA CESCHIN — SECRETÁRIA GERAL — JUCESP

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

SEM VALOR DE CERTIDÃO

ANEXO, FICHA DE BREVE RELATO
3/6/19
Jessica

SEM VALOR DE CERTIDÃO

SETOR DE REGISTRO
(ATIVIDADES)
( ) Triar Lídia
( ) Deferir DBE
( ) Etiquetar
( ) Perfurar
( ) Separar Via Lorena

JUCESP

TRUE SECURITIZADORA S.A.

NIRE JUCESP 35.300.444.957
CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00

SP
DE
2019
OLO

ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA
REALIZADA EM 24 DE ABRIL DE 2019.

---

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 24 dias do mês de abril de 2019, às 11:00 horas, Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04.506-000, sede da **TRUE SECURITIZADORA S.A.** ("Companhia").

2. CONVOCAÇÃO E QUORUM: Dispensada pelos presentes a realização de convocação considerando a presença da totalidade dos diretores eleitos da Companhia.

3. MESA: Presidente: Sr. Fernando Cesar Brasileiro e Secretário: Sr. Rodrigo Henrique Botani.

4. ORDEM DO DIA: **(i)** aprovar a emissão de, inicialmente, 250.000 (duzentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis Imobiliários da 193ª Série da 1ª emissão da Companhia ("CRI" e "Emissão", respectivamente), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), na data de emissão dos CRI ("Data de Emissão"), perfazendo o montante total de, inicialmente, R$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), sem prejuízo da emissão dos CRI decorrentes da opção de lote adicional, podendo chegar, portanto, a até 300.000 (trezentos mil) CRI e, respectivamente, R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), os quais serão objeto de distribuição pública, sob regime misto de garantia firme e de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Oferta"), nos termos e condições a serem definidos no "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 193ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"). Os CRI têm como lastro todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Direcional Engenharia S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 16.614.075/0001-00, por força da emissão de 300.000 (trezentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, pra colocação privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais), na data de emissão das debêntures ("Debêntures"), a serem emitidas por meio do "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da Direcional Engenharia S.A.*" (Escritura de Emissão), a serem subscritas e integralizadas pela Companhia e caracterizados como direitos creditórios Imobiliários nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei 11.076 de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, sendo que a quantidade de Debêntures a ser emitida poderá ser reduzida conforme a demanda apurada no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), nos termos e condições a serem previstos no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão; e **(ii)** deliberar sobre a autorização para que a Diretoria da Companhia **(a)** contrate as instituições intermediárias ("Coordenadores") para realizar a Oferta; **(b)** contrate todos os prestadores de serviços relacionados à Emissão e à Oferta; e **(c)** assine todos os documentos referentes à subscrição e integralização das Debêntures, à Emissão e à Oferta.

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JUCESP

5. DELIBERAÇÕES Foram aprovadas na íntegra, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, todas as deliberações previstas na ordem do dia acima, a saber:

5.1. A aprovação da Emissão e da Oferta, com as seguintes características:

a) Emissão: 1ª (primeira) emissão da Companhia;
b) Série: 193ª série;
c) Quantidade de CRI: inicialmente, 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI, sem prejuízo da emissão dos CRI decorrentes da opção de lote adicional, podendo chegar, portanto, a até 300.000 (trezentos mil) CRI;
d) Valor Total da Emissão: inicialmente, R$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), sem prejuízo da emissão dos CRI decorrentes da opção de lote adicional, podendo chegar, portanto, a até R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais);
e) Valor Nominal Unitário: R$1.000 (um mil reais), na Data de Emissão;
f) Data de Emissão: a ser definido no Termo de Securitização ("Data de Emissão");
g) Data de Vencimento: a ser definido no Termo de Securitização ("Data de Vencimento");
h) Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").
i) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.
j) Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a, no máximo, 104,00% (cento e quatro inteiros por cento) da variação acumulada da Taxa DI, sendo que o valor final da Remuneração será definido conforme Procedimento de Bookbuilding ("Remuneração"). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Securitização.
k) Pagamento da Remuneração e Amortização dos CRI: A Remuneração dos CRI será paga nos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo o primeiro pagamento em janeiro de 2020 e o último pagamento devido na Data de Vencimento dos CRI, e a amortização dos CRI será paga nos meses de janeiro e julho de cada ano, a partir de janeiro de 2023 (inclusive), nos termos, datas e condições a serem previstos no Termo de Securitização.
l) Procedimento de *Bookbuilding*: A Oferta contará com procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a definição: (i) da Remuneração; e (ii) do exercício, ou não, da opção de lote adicional, de acordo com a demanda verificada.
m) Demais características: As demais caraterísticas da Emissão e da Oferta seguirão descritas no Termo de Securitização.

5.2. A autorização para que a Diretoria da Companhia **(a)** contrate os Coordenadores para realizar a Oferta; **(b)** contrate todos os prestadores de serviços relacionados à Emissão e à Oferta; e **(c)** assine todos os documentos referentes à subscrição e integralização das Debêntures, à Emissão e à Oferta.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, a sessão foi suspensa para lavratura da presente ata, que foi lida, aprovada e assinada por todos, dela se tirando cópias autênticas para os fins legais. Mesa: Fernando Cesar Brasileiro (Presidente); Rodrigo Henrique Botani (Secretário).

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JUCESP
06 06 19

São Paulo, 24 de abril de 2019.

FERNANDO CESAR BRASILEIRO
Presidente da Mesa

RODRIGO HENRIQUE BOTANI
Secretário

ARLEY CUSTODIO FONSECA
Diretor

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JUCESP
06 JUN 2019
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
GISELE SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
309.219/19-0
JUCESP

3

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUCESP - JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

GERÊNCIA DE APOIO À DECISÃO COLEGIADA

PROTOCOLO: 0.562.510/19-9

Relatório da Análise Prévia

◉ **SUGESTÃO DE DEFERIMENTO** por estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94

○ **SUGESTÃO DE EXIGÊNCIA** **por não estar** de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94

○ **SUGESTÃO DE INDEFERIMENTO** Lei 8934/94 - art 40 § 1º

DBE (Documento Básico de Entrada)

ITEM	FORMALIDADES	Sim	Não
01	É necessário a apresentação do Documento Básico de Entrada - DBE?	○	◉
02	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) foi aprensentado?	○	○
03	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está assinado pelo representante da sociedade?	○	○
04	O código de evento corresponde ao teor do ato apresentado a arquivamento?	○	○
05	O nome empresarial informado na FCPJ, para eventos de constituição, inscrição e alteração, corresponde exatamente ao nome que consta do ato apresentado a arquivamento, inclusive considerando pontos, virgulas e outros caracteres especiais (simbolos)?	○	○
06	O nome empresarial no requerimento de empresário corresponde ao nome do empresário? (Permite-se a adição de designação e abreviações, vedando-se a abreviação do último nome ou a exclusão de qualquer parte do nome)	○	○
07	A natureza jurídica informada corresponde com o ato apresentado a arquivamento?	○	○
08	O capital informado na FCPJ corresponde ao capital subscrito (e integralizado) constante do ato constitutivo/alterador?	○	○
09	A descrição da atividade empresária está em conformidade com a descrição do CNAE informado? (Ressalte-se que a atividade principal é aquela que gera maior receita para o estabelecimento)	○	○
10	O DBE está firmado por pessoa física responsável? (A pessoa física responsável, levando-se em consideração o sócio com poderes de administração ou administrador indicado pelos sócios por meio de contrato social, ressaltando-se que a pessoa física responsável perante o CNPJ poderá indicar preposto (sócio ou não) e outorgar procuração eletrônica a terceiros. sócios ou não (desde que estes possuam certificado digital), procuração em papel é possível, porém o procurador só poderá firmar o DBE, devendo constar, no sistema, os dados do outorgante da procuração – pessoa física responsável perante o CNPJ) Portaria 06/2013 – JUCESP.	○	○
11	O endereço informado no DBE está em consonância com o endereço indicado no ato trazido a arquivamento?	○	○
12	DBE por dependência do(s) Protocolo(s):	○	○
13	O Documento Básico de Entrada – DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está em termos para o deferimento?	○	○

Outras exigências a expecificar (DBE):

SEM VALOR JURÍDICO

Análise Prévia

Adriana Mangili Bárbara RG 22.523.667-9
Data: 04/06/2019

Ciência Vogais

Aldo Nunes Macri
RG 8.004.506-6
Vogal

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

ARQUIVAMENTO DE ATA

Nº DO PROTOCOLO	NIRE	NOME EMPRESARIAL
025736873-6	3530044495-7	TRUE SECURITIZADORA S.A.

DATA DA ATA	TIPO DA ATA
24/04/2019	Ata de Reunião da Diretoria

RESUMO DA ATA

DELIBERAÇÕES (i) aprovar a emissão de, inicialmente, 250.000 certificados de recebíveis Imobiliários da 193ª Série da 1ª emissão da Companhia ("CRI" e "Emissão", respectivamente), com valor nominal unitário de R$1.000,00 ("Valor Nominal Unitário"), na data de emissão dos CRI ("Data de Emissão"), perfazendo o montante total de, inicialmente, R$250.000.000,00, sem prejuízo da emissão dos CRI decorrentes da opção de lote adicional, podendo chegar, portanto, a até 300.000 CRI e, respectivamente, R$300.000.000,00, os quais serão objeto de distribuição pública, sob regime misto de garantia firme e de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29/12/2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), e da Instrução CVM nº 414, de 30/12/2004, conforme alterada ("Oferta"), nos termos e condições a serem definidos no "Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 193ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A." ("Termo de Securitização"). Os CRI têm como lastro todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Direcional Engenharia S.A., CNPJ/MF sob o n.º 16.614.075/0001-00, por força da emissão de 300.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, pra colocação privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00, na data de emissão das debêntures ("Debêntures"), a serem emitidas por meio do "Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da Direcional Engenharia S.A." (Escritura de Emissão), a serem subscritas e integralizadas pela Companhia e caracterizados como direitos creditórios Imobiliários nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei 11.076 de 30/12/2004, conforme alterada, sendo que a quantidade de Debêntures a ser emitida poderá ser reduzida conforme a demanda apurada no Procedimento de Bookbuilding, nos termos e condições a serem previstos no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão; e (ii) deliberar sobre a autorização para que a Diretoria da Companhia (a) contrate as instituições intermediárias ("Coordenadores") para realizar a Oferta; (b) contrate todos os prestadores de serviços relacionados à Emissão e à Oferta; e (c) assine todos os documento

SEM VALOR DE DIREITO

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo
Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência, Tecnologia e Inovação

22 11 18

ETIQUETA PROTOCOLO
JUCESP PROTOCOLO
2.133.773/18-6

CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
024444212-6

DADOS CADASTRAIS

ATO: Arquivamento de Ata;				
NOME EMPRESARIAL: ÁPICE SECURITIZADORA S.A.				PORTE: Normal
LOGRADOURO: Avenida Santo Amaro	NÚMERO: 48	COMPLEMENTO: 1º-CJ. 12		CEP: 04506-000
MUNICÍPIO: São Paulo	UF: SP	TELEFONE:	EMAIL:	
NÚMERO EXIGÊNCIA (S): 0	CNPJ - SEDE: 12.130.744/0001-00	NIRE - SEDE: 3530044495-7		
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA: NOME: Fernando Cesar Brasileiro (Diretor) ASSINATURA: DATA: 06/11/2018		VALORES RECOLHIDOS: DARE: R$ 346,95 DARF: R$ 21,00		SEQ. DOC.: 1 / 1

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO: JUCESP SEDE C8 ★ 12 NOV 2018 ★ PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

CARIMBO ANÁLISE: 21 NOV 2018 JUCESP DEFERIDO 1ª TURMA 1. Vogal Relator Valmir Madano RG 3.760.590 2. Vogal Revisor Marcio Giusti 3. Vogal ... 8.101.424-9

ANEXOS: EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

( ) DBE
( ) Procuração
( ) Alvará Judicial
( ) Formal de Partilha
( ) Balanço Patrimonial
( ) Outros
( ) Documentos Pessoais
( ) Laudo de Avaliação
( ) Jornal
( ) Protocolo / Justificação
( ) Certidão

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP 22 NOV 2018 SEDE

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO FLAVIA R. BRITTO GONÇALVES SECRETARIA GERAL
541.253/18-9

OBSERVAÇÕES:

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JU S ★ 12 PRO

VIDE PROT
2-13-756/18-8
13/11/18

22 11 18

SEM VALOR DE CERTIDÃO

SETOR DE REGISTRO
(ATIVIDADES)
( ) Triar
( ) Deferir DBE
( ) Etiquetar
( ) Perfurar
( ) Separar Via

JUCESP
22 11 18

CESP
EDE
C8
NOV 2018
TOCOLO

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF 12.130.744/0001-00

NIRE 35.300.444.957

ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA
REALIZADA EM 01 DE NOVEMBRO DE 2018.

SEM VALOR DE CERTIDÃO

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Aos 01 de novembro de 2018, às 15:00 horas, na sede da ÁPICE SECURITIZADORA S.A., situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP: 04506-000 ("Companhia").

2. **CONVOCAÇÃO E QUORUM:** Dispensada pelos presentes a realização de convocação, considerando a presença da totalidade dos Diretores eleitos da Companhia.

3. **MESA:** Presidente: Sr. Fernando Cesar Brasileiro; e Secretário: Sr. Rodrigo Vinícius dos Santos.

4. **PARTICIPANTES**: Diretor de Operações e Estruturação: Sr. Arley Custódio Fonseca.

5. **ORDEM DO DIA**: **(a)** autorizar as emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o limite global de R$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; **(b)** autorizar as emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o limite global de R$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; e **(c)** aprovar a dispensa de aprovação societária específica, por esta diretoria, para especificar cada emissão e séries de CRI e CRA, realizadas pela Companhia, em razão dos itens (a) e (b) desta ordem do dia;

6. **DELIBERAÇÕES**: O Sr. Presidente declarou instalada a reunião e, por unanimidade de votos dos presentes, foram APROVADOS, nos termos do Parágrafo Único, do Art. 16, do Estatuto Social da Companhia, sem quaisquer reservas ou ressalvas: **(a)** a autorização de emissões, em uma ou mais séries,

JUCESP
22 11 18

de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o limite global de R$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; **(b)** a autorização de emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o limite global de R$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; e **(c)** a aprovação da dispensa de aprovação societária específica para cada emissão e séries de CRI e CRA, realizadas pela Companhia, em razão das aprovações acima dos itens (a) e (b);

7. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA: Nada mais havendo a tratar, foram os trabalhos suspensos pelo tempo necessário à lavratura desta ata. Reabertos os trabalhos, a presente ata foi lida e assinada por todos os Diretores presentes.

SEM VALOR DE CERTIDÃO

São Paulo, 01 de novembro de 2018.

FERNANDO CESAR BRASILEIRO
Presidente da Mesa
Diretor Presidente

RODRIGO VINÍCIUS DOS SANTOS
Secretário da Mesa

ARLEY CUSTODIO FONSECA
Diretor de Operações e
Estruturação

(Página de assinatura da Ata de Reunião de Diretoria da Ápice Securitizadora S.A., realizada em 01 de novembro de 2018.)

JUCESP
22 NOV 2018
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
FLÁVIA R. BRITO GONÇALVES
SECRETÁRIA GERAL
541.253/18-9
JUCESP

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência, Tecnologia e Inovação

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

ARQUIVAMENTO DE ATA

Nº DO PROTOCOLO	NIRE	NOME EMPRESARIAL
024444212-6	3530044495-7	ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

DATA DA ATA	TIPO DA ATA
01/11/2018	Ata de Reunião da Diretoria

RESUMO DA ATA

DELIBERAÇÕES: O Sr. Presidente declarou instalada a reunião e, por unanimidade de votos dos presentes, foram APROVADOS, nos termos do Parágrafo Único, do Art. 16, do Estatuto Social da Companhia, sem quaisquer reservas ou ressalvas: (a) a autorização de emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o limite global de R$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; (b) a autorização de emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o limite global de R$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; e (c) a aprovação da dispensa de aprovação societária específica para cada emissão e séries de CRI e CRA, realizadas pela Companhia, em razão das aprovações acima dos itens (a) e (b);

SEM VALOR DE CERTIDÃO

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUCESP - JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

GERÊNCIA DE APOIO À DECISÃO COLEGIADA

PROTOCOLO: 2.133.773/18-6

Relatório da Análise Prévia

◉ **SUGESTÃO DE DEFERIMENTO** por estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94

○ **SUGESTÃO DE EXIGÊNCIA** por não estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94

○ **SUGESTÃO DE INDEFERIMENTO** Lei 8934/94 - art 40 § 1º

DBE (Documento Básico de Entrada)

ITEM	FORMALIDADES	Sim	Não
01	É necessário a apresentação do Documento Básico de Entrada - DBE?	○	◉
02	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) foi aprensentado?	○	○
03	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está assinado pelo representante da sociedade?	○	○
04	O código de evento corresponde ao teor do ato apresentado a arquivamento?	○	○
05	O nome empresarial informado na FCPJ, para eventos de constituição/inscrição e alteração, corresponde exatamente ao nome que consta do ato apresentado a arquivamento, inclusive considerando pontos, vírgulas e outros caracteres especiais (símbolos)?	○	○
06	O nome empresarial no requerimento de empresário corresponde ao nome do empresário? (Permite-se a adição de designação e abreviações, vedando-se a abreviação do último nome ou a exclusão de qualquer parte do nome)	○	○
07	A natureza jurídica informada corresponde com o ato apresentado a arquivamento?	○	○
08	O capital informado na FCPJ corresponde ao capital subscrito (e integralizado) constante do ato constitutivo/alterador?	○	○
09	A descrição da atividade empresária está em conformidade com a descrição do CNAE informado? (Ressalte-se que a atividade principal é aquela que gera maior receita para o estabelecimento).	○	○
10	O DBE está firmado por pessoa física responsável? (A pessoa física responsável, levando-se em consideração o sócio com poderes de administração ou administrador indicado pelos sócios por meio de contrato social, ressaltando-se que a pessoa física responsável perante o CNPJ poderá indicar preposto (sócio ou não) e outorgar procuração eletrônica a terceiros, sócios ou não (desde que estes possuam certificado digital); procuração em papel é possível, porém o procurador só poderá firmar o DBE, devendo constar, no sistema, os dados do outorgante da procuração – pessoa física responsável perante o CNPJ). Portaria 06/2013 – JUCESP.	○	○
11	O endereço informado no DBE está em consonância com o endereço indicado no ato trazido a arquivamento?	○	○
12	DBE por dependência do(s) Protocolo(s):	○	○
13	O Documento Básico de Entrada – DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está em termos para o deferimento?.	○	○

Outras exigências a expecificar (DBE):

SEM VALOR DE CERTIDÃO

Análise Prévia

Ana Claudia Jacintho RG 19.505.473-8
Data: 14/11/2018

Ciência Vogais

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP 11 01 19

JUCESP PROTOCOLO
0.009.900/19-6

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF 12.130.744/0001-00

NIRE 35.300.444.957

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 28 DE DEZEMBRO DE 2018.

---

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Aos 28 (vinte e oito) dias do mês de dezembro de 2018, às 11:00 horas, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04.506-000, sede da **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.** ("Companhia").

2. **CONVOCAÇÃO E QUORUM:** Dispensada a publicação do "Edital de Convocação", em conformidade com o disposto no §4 do art. 124 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, por estar presente a totalidade dos acionistas da Companhia, conforme registro de presença lavrado em livro próprio.

3. **MESA:** Sr. Fernando Cesar Brasileiro - Presidente, e Rodrigo Henrique Botani - Secretário.

4. **ORDEM DO DIA**: Aprovação: **(i)** da alteração da denominação social da Companhia; **(ii)** da alteração do objeto social da Companhia; **(iii)** da criação dos cargos de Diretor de Estruturação e Operações e Diretor de Distribuição; **(iv)** da alteração da forma de representação da Companhia, em função da criação dos novos cargos de diretores conforme deliberação "(iii)" acima, bem como permissão para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e de Certificados de Recebíveis Imobiliário, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, sem a necessidade de aprovação societária específica; e **(v)** da consolidação do Estatuto Social para refletir as deliberações aprovadas.

100591503.1

JUCESP
11 01 19

5. **DELIBERAÇÕES**: O Sr. Presidente declarou instalada a Assembleia e, por unanimidade de votos dos presentes e sem quaisquer restrições, resolveram:

(i) Alterar a denominação social da Companhia para **True Securitizadora S.A.**, passando o Artigo 1° do Estatuto Social da Companhia a ter a seguinte redação:

"*A* ***TRUE SECURITIZADORA S.A.*** *é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterações posteriores ("Lei n. 6.404/76")."*

(ii) Alterar o objeto social da Companhia para: (i) 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; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA's"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei n°. 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei n°. 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio. Por conta disso o Artigo 3° do Estatuto Social da Companhia passa a ter a seguinte

JUCESP
11 01 19

redação:

*"**Artigo 3º**. A Companhia tem por objeto social (i) 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; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA's"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei nº. 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio."*; e

(iii) Criar os cargos na Companhia de Diretor de Estruturação e Operações e de Diretor de Distribuição, esse último nos termos das Instruções da Comissão de Valores Mobiliários ("INCVM") nº. 600/18, 539/13, 505/11 e 301/99, passando os Artigos 15, 18 e 19 do Estatuto Social da Companhia a vigorar com a seguinte redação:

*"**Artigo 15**. A Diretoria será composta por, no mínimo 02 (dois) e, no máximo, 05 (cinco) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, permitida a reeleição, sendo 1 (um) um deles designado Diretor Presidente; 1 (um) Diretor de Estruturação e Operações; e 1 (um) Diretor de Distribuição e os demais Diretores sem designação específica.*

100591503.1

JUCESP
11 01 19

Parágrafo Único. *Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído."*

"Artigo 18. *Compete ao Diretor de Estruturação e Operações, entre outras atribuições:*

(a) definir a estrutura e o modelo de cada emissão de CRA's e de CRI's pela Companhia, quanto ao tipo, valor e demais condições;

(b) implementar a estrutura de todas as emissões de CRA's e de CRI's pela Companhia, observadas as disposições na legislação aplicável;

(c) auxiliar na coordenação de todos os prestadores de serviço a serem contratados para a implementação de CRA's e de CRI's a serem emitidos pela Companhia;

(d) coordenar, em conjunto com os respectivos participantes das emissões de CRA's e de CRI's, das auditorias a serem realizadas, caso aplicável;

(e) praticar eventuais outros atos relacionados às atividades de estruturação e emissão que se façam necessários;

(f) acompanhar os CRA's e de CRI's emitidos pela Companhia até a data de vencimento, inclusive coordenando o trabalho dos agentes fiduciários e demais prestadores de serviços relacionados à emissão; e

(g) administrar o patrimônio separado de cada uma dos CRA's e dos CRI's emitidos pela Companhia até o seu vencimento."

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

(a) identificar, desenvolver e gerenciar o relacionamento com novos investidores, ofertando e negociando CRA's e CRI's de emissão da Companhia, dentro dos perfis e estratégias previamente acordados com a Companhia;

100591503.1

JUCESP
11 01 19

(b) gerenciar o relacionamento com os atuais investidores dos CRA's e dos CRI's de emissão da Companhia;

(c) cumprir com as todas as obrigações constantes na Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, incluindo as obrigações: (i) constantes sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, prestando as informações adequadas sobre os CRA's e os CRI's que a Companhia distribua; e (b) de atender a padrões mínimos de informações aos investidores, determinados pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer, no mínimo, os riscos relacionados ao investimento;

(d) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, incluindo as normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, devendo desenvolver e adotar procedimentos formais de "conheça seu cliente" (Know Your Client – "KYC") compatíveis com o porte, volume de transações, natureza e complexidade dos CRA's e dos CRI's a serem ofertados pela Companhia, com o objetivo de contribuir para o aprimoramento das melhores práticas que dispõem sobre a prevenção aos crimes de lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, buscando o monitoramento contínuo das transações, de modo a o a identificar aquelas que são suspeitas e/ou incompatíveis com o patrimônio e/ou renda de cada investidor;

(e) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 505 de 27 de setembro de 2011, incluindo normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; e

(f) desenvolver política interna de capacitação da equipe envolvida na atividade de distribuição dos CRA's e dos CRI's da Companhia, que preveja, no mínimo: (i) o cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis; (ii) políticas de investimentos pessoais e de segurança da informação; e (iii) procedimentos aplicados para KYC adequado, bem como às demais normas aplicadas à atividade de distribuição de CRA's e de CRI's; e cumprir com todas as obrigações relacionadas com a distribuição de CRA e de CRA, previstas na Instrução CVM 414/04 e na Instrução CVM 600/18. "

100591503.1

JUCESP
11 01 19

(iv) Alterar a forma de representação da Companhia, em função da criação dos novos cargos de diretores conforme deliberado acima, bem como permitir que a Companhia emita CRA's e CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, sem a necessidade de aprovação societária específica, passando o Artigo 21 do Estatuto Social da Companhia a vigorar com a seguinte redação:

*"**Artigo 21**. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada:*

(a) por quaisquer dos diretores, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 (um) procurador ; ou
(b) conjuntamente por 2 (dois) procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem.

***Parágrafo 1º**. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 (um) procurador, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 (um) ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.*
***Parágrafo 2º**. Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 (um) ano.*

100591503.1

JUCESP
11 01 19

Parágrafo 3º. *Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.*

Parágrafo 4º. *As emissões de CRA's e de CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, não dependem de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura dos diretores e/ou dos procuradores da Companhia, conforme regra de representação constante do caput do Artigo 21 acima."*

(v) Renumerar os Artigos e consolidar o Estatuto Social da Companhia para refletir as alterações ora aprovadas, passando esse a viger de acordo com a versão que se constitui no Anexo 1 da presente, que, rubricada pela mesa, integra esta ata para todos os fins de direito e foi por todos os presentes aprovada.

6. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA: Nada mais havendo a tratar e nenhum dos presentes querendo fazer uso da palavra, o Sr. Presidente declarou encerrada a Assembleia, lavrou-se a presente ata, que lida e achada conforme, foi por todos os presentes, aprovada e assinada. Por fim os presentes autorizaram a administração da Companhia a publicar, a presente ata, em forma sumária, com a omissão das assinaturas dos acionistas, e tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas.

7. TOTALIDADE DOS ACIONISTAS PRESENTES: TRUE ONE PARTICIPAÇÕES S.A. e CADÊNCIA PARTICIPAÇÕES LTDA.

Nada mais havendo a ser tratado, foi suspensa a assembleia para a lavratura da presente Ata, que vai assinada pelo Presidente da mesa e pelo Secretário, após o que, lida e achada conforme, foi por todos os presentes assinada.

100591503.1

JUCESP
11 01 19

Mesa:

FERNANDO CESAR BRASILEIRO
Presidente da Mesa

RODRIGO HENRIQUE BOTANI
Secretário

Totalidade dos Acionistas Presentes:

TRUE ONE PARTICIPAÇÕES S.A.

CADÊNCIA PARTICIPAÇÕES LTDA.

JUCESP
11 JAN 2019
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
5.440/19-1
FLÁVIA R. BRITTO GONÇALVES
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

100591503.1

JUCESP
11 01 19

ANEXO I

TRUE SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF 12.130.744/0001-00
NIRE 35.300.444.957

ANEXO I DA ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 28 DE DEZEMBRO DE 2018.

"ESTATUTO SOCIAL DA
TRUE SECURITIZADORA S.A.

CAPITULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL

Artigo 1º. A **TRUE SECURITIZADORA S.A.** é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterações posteriores ("Lei n. 6.404/76").

Artigo 2º. A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04.506-000, podendo por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

100591503.1

JUCESP
11 01 19

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social (i) 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; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA's"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei nº. 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio.

CAPÍTULO II
CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 4º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), dividido em 400.000 (quatrocentas mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do acionista no livro de "Registro de Ações Nominativas".

Artigo 5º. Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de 01 (um) voto nas Assembleias Gerais de acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável, respeitado o disposto no artigo 9º deste Estatuto Social.

JUCESP
11 01 19

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS

Artigo 6º. As Assembleias Gerais de acionistas realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, nos 04 (quatro) primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social.

Artigo 7º. As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessário, quando os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos acionistas.

Artigo 8º. As Assembleias Gerais de acionistas, Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas, conforme previsto no art. 123 da Lei n.º 6.404/76, pelo Presidente do Conselho de Administração ou, no seu impedimento, por outro membro do Conselho. As Assembleias Gerais de acionistas serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração que, por sua vez, deverá indicar, dentre os presentes, o Secretário, que poderá ou não ser acionista da Companhia.

Artigo 9º. Sem prejuízo das matérias previstas em lei, a Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Parágrafo Único. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes com direito a voto, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou, caso existam, os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam quórum maior de aprovação.

JUCESP
11 01 19

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 10. A administração da Companhia será exercida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, órgãos que terão as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

Parágrafo 1º. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus respectivos cargos mediante a assinatura dos termos de posse lavrados no livro mantido pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral de acionistas deverá estabelecer a remuneração dos administradores da Companhia. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global, sendo neste caso distribuída conforme deliberação do Conselho de Administração.

SEÇÃO I
Conselho de Administração

Artigo 11. O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º. A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice Presidente do Conselho de Administração.

100591503.1

JUCESP
11 01 19

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima Assembleia Geral.

Artigo 12. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez a cada ano, nos 04 (quatro) primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social, e extraordinariamente, sempre que necessário e quando convocado por qualquer um dos membros do Conselho de Administração, com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo 1º. As convocações serão realizadas mediante notificação escrita, por carta, correio eletrônico, telegrama ou fac-símile, que deverá conter, além do local, data e horário da respectiva reunião, a ordem do dia, bem como toda a documentação necessária para análise das matérias objeto de discussão, se for o caso.

Parágrafo 2º. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com no mínimo 07 (sete) dias de antecedência, salvo em caso de urgência, quando a convocação, devidamente justificada, será feita com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência à reunião.

Parágrafo 3º. Independentemente das formalidades de convocação previstas nos parágrafos anteriores, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 4º. Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, vídeo-conferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e

JUCESP
11 01 19

devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro.

Artigo 13. O Conselho de Administração se instalará, funcionará e deliberará validamente pelo voto favorável da maioria absoluta de seus membros presentes.

Parágrafo Único. Em caso de empate, fica a deliberação prejudicada, cabendo à reunião seguinte do Conselho de Administração dirimir o impasse, persistindo o empate, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo.

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

(a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(b) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela Assembleia Geral;

(c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;

(d) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente;

(e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

(f) escolher e destituir os auditores independentes;

(g) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Companhia;

JUCESP
11 01 19

(h) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Companhia;

(i) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela Assembleia Geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;

(j) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Companhia sem a constituição de patrimônio separado;

(k) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e

(l) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei nº 6.404/76, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável.

SEÇÃO II
Diretoria

Artigo 15. A Diretoria será composta por, no mínimo 02 (dois) e, no máximo, 05 (cinco) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, permitida a reeleição, sendo 1 (um) designado Diretor Presidente; 1 (um) Diretor de Estruturação e Operações; 1 (um) Diretor de Distribuição e os demais Diretores sem designação específica.

100591503.1

JUCESP
11 01 19

Parágrafo Único. Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído.

Artigo 16. Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único. Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituída, nos termos do Estatuto Social, deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado.

Artigo 17. Compete ao Diretor Presidente da Companhia, entre outras atribuições:

(a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;

(b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social; e

(c) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas.

Artigo 18. Compete ao Diretor de Estruturação e Operações, entre outras atribuições:

(a) definir a estrutura e o modelo de cada emissão de CRA's e de CRI's pela Companhia, quanto ao tipo, valor e demais condições;

(b) implementar a estrutura de todas as emissões de CRA's e de CRI's pela Companhia, observadas as disposições na legislação aplicável;

JUCESP
11 01 19

(c) auxiliar na coordenação de todos os prestadores de serviço a serem contratados para a implementação de CRA's e de CRI's a serem emitidos pela Companhia;

(d) coordenar, em conjunto com os respectivos participantes das emissões de CRA's e de CRI's, das auditorias a serem realizadas, caso aplicável;

(e) praticar eventuais outros atos relacionados às atividades de estruturação e emissão que se façam necessários;

(f) acompanhar os CRA's e de CRI's emitidos pela Companhia até a data de vencimento, inclusive coordenando o trabalho dos agentes fiduciários e demais prestadores de serviços relacionados à emissão; e

(g) administrar o patrimônio separado de cada uma dos CRA's e dos CRI's emitidos pela Companhia até o seu vencimento.

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

(a) identificar, desenvolver e gerenciar o relacionamento com novos investidores, ofertando e negociando CRA's e CRI's de emissão da Companhia, dentro dos perfis e estratégias previamente acordados com a Companhia;

(b) gerenciar o relacionamento com os atuais investidores dos CRA's e dos CRI's de emissão da Companhia;

(c) cumprir com as todas as obrigações constantes na Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, incluindo as obrigações: (i) constantes sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, prestando as informações adequadas sobre os CRA's e os CRI's que a Companhia distribua; e (b) de atender a padrões mínimos de informações aos investidores, determinados pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer, no mínimo, os riscos relacionados ao investimento;

JUCESP
11 01 19

(d) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, incluindo as normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, devendo desenvolver e adotar procedimentos formais de "conheça seu cliente" (*Know Your Client* – "KYC") compatíveis com o porte, volume de transações, natureza e complexidade dos CRA's e dos CRI's a serem ofertados pela Companhia, com o objetivo de contribuir para o aprimoramento das melhores práticas que dispõem sobre a prevenção aos crimes de lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, buscando o monitoramento contínuo das transações, de modo a o a identificar aquelas que são suspeitas e/ou incompatíveis com o patrimônio e/ou renda de cada investidor;

(e) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 505 de 27 de setembro de 2011, incluindo normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; e

(f) desenvolver política interna de capacitação da equipe envolvida na atividade de distribuição dos CRA's e dos CRI's da Companhia, que preveja, no mínimo: (i) o cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis; (ii) políticas de investimentos pessoais e de segurança da informação; e (iii) procedimentos aplicados para KYC adequado, bem como às demais normas aplicadas à atividade de distribuição de CRA's e de CRI's; e cumprir com todas as obrigações relacionadas com a distribuição de CRA e de CRI, previstas na Instrução CVM 414/04 e na Instrução CVM 600/18.

Artigo 20. O Conselho de Administração designará, dentre os Diretores da Companhia, aquele(s) que exercerá(ão) as funções de Diretor de Relações com

JUCESP
11 01 19

Investidores. São funções do Diretor de Relações com Investidores, entre outras atribuições previstas neste Estatuto ou em outros normativos editados pela Comissão de Valores Mobiliários:

(a) prestar quaisquer informações ao público investidor e a Comissão de Valores Mobiliários; e

(b) manter atualizado o registro de Companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários;

Artigo 21. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada:

(a) por quaisquer dos diretores, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 (um) procurador; ou

(b) conjuntamente por 2 (dois) procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem.

Parágrafo 1º. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 (um) procurador, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 (um) ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

JUCESP
11 01 19

Parágrafo 2º. Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 (um) ano.

Parágrafo 3º. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.

Parágrafo 4º. As emissões de CRA's e de CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, não dependem de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura dos diretores e/ou dos procuradores da Companhia, conforme regra de representação constante do caput do Artigo 21 acima.

Artigo 22. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral de acionistas ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso.

Artigo 23. As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer dos Diretores, sempre que o interesse social assim exigir, sendo as deliberações tomadas por maioria de voto dos presentes, tendo o Diretor Presidente o voto qualificado em caso de empate.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

JUCESP
11 01 19

Artigo 24. A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Artigo 25. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral de acionistas que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal fixará a remuneração de seus membros.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 26. O exercício social terá duração de 01 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados.

Parágrafo 1º. A Companhia distribuirá como dividendo obrigatório, em cada exercício social, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do art. 202 da Lei 6.404/76.

Parágrafo 2º. O saldo remanescente, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de acionistas, observada a legislação aplicável.

100591503.1

JUCESP
11 01 19

Parágrafo 3º. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou antecipados, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

Parágrafo 4º. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados a título de dividendo obrigatório.

CAPÍTULO VII
DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO

Artigo 27. A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, e se extinguirá pelo encerramento da liquidação.

Parágrafo Único. O Conselho de Administração nomeará o liquidante, e as formas e diretrizes que deverão ser seguidas pelo mesmo, fixando, se for o caso, seus honorários.

CAPÍTULO VIII
FORO

Artigo 28. Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos.

100591503.1

BRINQUEDOS BANDEIRANTE S.A.

C.N.P.J. (M.F.) Nº 61.068.557/0001-59 - NIRE Nº 35.300.039.246

Edital de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária

Ficam convocados os senhores acionistas de **Brinquedos Bandeirante S/A** a se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária, a se realizar no dia 21 de janeiro de 2019, às 10:00 horas, em sua sede social, na Avenida Vila Ema, 2208/58, São Paulo, SP, a fim de deliberarem sobre a seguinte ordem do dia: a) Reforma do Estatuto Social; b) Eleição de nova Diretoria; c) Outros assuntos de interesse social. São Paulo, 09 de janeiro de 2019.

Cyro de Souza Nogueira Junior - Diretor Administrativo Financeiro

True One Participações S.A.

Companhia Aberta - CNPJ/MF 29.267.914/0001-03 - NIRE 35.300.515.153

Extrato da Ata de Assembleia Geral Extraordinária de 27.09.2018

Data, hora, local: 27.09.2018, 17:30hs, na sede social, Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, São Paulo/SP. **Presença:** Totalidade dos acionistas. **Mesa:** Presidente: Fernando Cesar Brasileiro; Secretário: Rodrigo Henrique Botani. **Deliberações aprovadas:** (a) a destinação e pagamentos de dividendos aos seus acionistas no montante de R$ 687.386,27. **Encerramento:** Nada mais, lavrou-se a ata. **Acionistas: Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda., Fincapital Participações S.A.**. JUCESP nº 5.301/19-1 em 11.01.2019. Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral.

LAZAM-MDS Corretora e Administradora de Seguros S.A.

CNPJ/MF N. 48.114.367/0001-62 - NIRE 35 300.335.228

Ata da Assembleia Geral Extraordinárias

1. Data, Hora e Local: 11/12/18, às 10 hs, na sede social da Companhia, em SP/SP, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, Lado A do 24º andar, Edifício Eldorado Business Tower. **2. Presença:** Acionistas representando a totalidade do capital social, conforme assinaturas no Livro de Presença de Acionistas, na conformidade do art. 124, §4º, da Lei nº 6.404/76. **3. Mesa:** Presidente. José Manuel Queirós Dias da Fonseca, Secretário: Ariel Yanitchkis Couto. **4. Ordem do Dia: a)** Tomar conhecimento da renúncia apresentada pelos membros do Conselho de Administração: **Carlos Francisco de Miranda Guedes Bianchi de Aguiar,** detentor do cartão de cidadão nº 03168072; e **Jacqueline Legrand,** Passaporte nº 04RE95766; **b)** eleição de novos membros do Conselho de Administração; **5. Resumo das Deliberações.** A Assembleia Geral, por decisão unânime, em face da renúncia do Carlos Francisco de Miranda Guedes Bianchi de Aguiar e da Jacqueline Legrand, aprovou a eleição do **Ricardo Botelho Barbosa Pinto dos Santos,** cartão de cidadão nº 10121309 válido até 05/08/2019 emitido pelas competentes entidades da República Portuguesa, morador em Rua Estevão da Gama, nº 52, 4405-639, Vila Nova de Gaia, Portugal e **José Diogo Carneiro de Araújo e Silva,** cartão de cidadão nº 10809973 válido até 05/06/2028 emitido pelas competentes entidades da República Portuguesa, morador na Rua das Motas nº 164, 5150-520, Porto Portugal, como membros do Conselho de Administração da Companhia com mandato até a Assembleia Geral Ordinária de 2019. Em decorrência da eleição de **Ricardo Botelho Barbosa Pinto dos Santos e José Diogo Carneiro de Araújo e Silva,** o Conselho de Administração passa a ser composto dos seguintes membros: **José Manuel Queirós Dias da Fonseca,** português, casado, administrador, portador do bilhete de identidade nº 3.438.301, emitido em 04/04/1997, por Lisboa, residente na Avenida da República, nº 779, 10B, Matosinhos, Portugal, **Ricardo Botelho Barbosa Pinto dos Santos,** português, casado, gestor de empresas, cartão de cidadão nº 10121309 válido até 05/08/2019 emitido pelas competentes entidades da República Portuguesa, morador em Rua Estevão da Gama, nº 52, 4405-639, Vila Nova de Gaia, Portugal e **José Diogo Carneiro de Araújo e Silva,** português, casado, gestor de empresas, cartão de cidadão nº 10809973 válido até 05/06/2028 emitido pelas competentes entidades da República Portuguesa, morador na Rua das Motas nº 164, 5150-520, Porto, Portugal. **6. Desimpedimento:** Para fins do artigo 147, caput, da Lei nº 6.404/76, a declaração de desimpedimento dos membros do Conselho de Administração ora eleitos, estão arquivados na sede da Companhia. **7. Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi aprovada pelos presentes que a subscrevem. José Manuel Queirós Dias da Fonseca - Presidente da Mesa; Secretário: Ariel Yanitchkis Couto. **Acionistas:** MDS Corretor de Seguros S.A. e MDS, SGPS, S.A . São Paulo, 11/12/18. Presidente da Mesa: José Manuel Queirós Dias da Fonseca; Secretário: Ariel Yanitchkis Couto. Jucesp nº 1.849/19-0 em 04/01/2019. Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral.

SEPEX SP - APROVAÇÃO PROPOSTA ORÇAMENTARIA 2019

OBS Despesa Orçamentaria 01 de novembro 2018 a 31 de outubro 2019

RECEITAS	Renda Patrimonial	Assosciativa- Assistencial	Cont. Sindical	Total
RECEITAS	72.000,00	493.245,89	60.000,00	625.245,89
TORAL DAS RECEITAS	***72.000,00***	***493.245,89***	***60.000,00***	***625.245,89***
DESPESAS	**Renda Patrimonial**	**Assosciativa- Assistencial**	**Cont. Sindical**	**Total**
ADMINISTRATIVAS				
Despesas Administrativas	-	135.534,62	-	-
Sub Total Administrativas		**135.534,62**	**-**	**135.534,62**
MARKETING-PROJETOS-EVENTOS				
Asssessoria Comunicação Marketing e Projetos	-	-	3.600,00	
Sub Total Marketing	**-**	**-**	**3.600,00**	**3.600,00**
COORDENAÇÃO TECNICA	-	-	3.000,00	**3.000,00**
Sub Total Cordenação Tecnica	**-**	**-**	**3.000,00**	**3.000,00**
FEDERAÇÃO, SINDICATO E ASS. DE CLASSE		7.000,00		**7.000,00**
Sub Total Federação	**-**	**7.000,00**	**-**	**7.000,00**
PESSOAL				**-**
Salarios- Encargos- Férias- 13º- VR-VT	-	406.561,27		**406.561,27**
Sub total Pessoal	**-**	**406.561,27**	**-**	**406.561,27**
FINANCEIRAS				**-**
Tarifas Bancarias Doc cobranças IR-IOF-	-	27.600,00		**27.600,00**
s/aplicações				**-**
Sub Total despesas Financeiras	**-**	**27.600,00**	**-**	**27.600,00**
TRIBUTÁRIAS				**-**
IR imposto retido na fonte	-	180,00		**180,00**
TFE		170,00		**170,00**
Sub Total Despesas Tributarias	**-**	**350,00**	**-**	**350,00**
APLICAÇÃO DE CAPITAL				**-**
Imobilizado		-		**-**
Juridico	-	-	41.600,00	**41.600,00**
Outras	-			**-**
Sub total Aplicação de capital		**-**	**41.600,00**	**41.600,00**
TOTAL DAS DESPESAS		***577.045,89***	***48.200,00***	***625.245,89***

Aprovado em Assembléia Ordinária em 05 de dezembro de 2018

São Paulo, 05 de dezembro de 2018

Luiz Fernando Rodovalho - Presidente
Jose Duarte Batista - Diretor Administrativo
Leandro Mauro Formigone - Diretor Financeiro
Catia Regina Teimabo P.Figueiredo - CRC -1SP22126o8

Serviço de Atendimento ao Assinante

De segunda à sexta-feira das 8h as 18h.

(11) 5095-5335
São Paulo e Grande SP

DCI Diário Comércio Indústria & Serviços

Ápice Securitizadora S.A.

CNPJ/MF 12.130.744/0001-00 - NIRE 35.300.444.957

Extrato da Ata da Assembleia Geral Extraordinária Realizada em 28 de Dezembro de 2018.

Data, Hora, Local: 28.12.2018, 11hs, na sede, Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP. **Presença:** Totalidade dos acionistas. **Mesa:** Fernando Cesar Brasileiro - Presidente, Rodrigo Henrique Botani - Secretário. **Deliberações Aprovadas**: (i) Alterar a denominação social para **True Securitizadora S.A.**, e alterar o Artigo 1º do Estatuto Social: ***"A True Securitizadora S.A.*** *é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404/76, conforme alterações posteriores."* (ii) Alterar o objeto social para: (i) 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; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA's"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514/97, Lei nº 11.076/04 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio. Alterar o Artigo 3º do Estatuto Social: *"**Artigo 3º**. A Companhia tem por objeto social (i) 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; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA's"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514/97, da Lei nº 11.076/04 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio."*; e (iii) Criar os cargos de Diretor de Estruturação e Operações e de Diretor de Distribuição, esse último nos termos das INCVM nº 600/18, 539/13, 505/11 e 301/99, alterando os Artigos 15, 18 e 19 do Estatuto Social: *"**Artigo 15**. A Diretoria será composta por, no mínimo 02 e, no máximo, 05 membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 anos, permitida a reeleição, sendo 1 um deles designado Diretor Presidente; 1 Diretor de Estruturação e Operações; e 1 Diretor de Distribuição e os demais Diretores sem designação específica. **§ Único**. Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído." "**Artigo 18**. Compete ao Diretor de Estruturação e Operações, entre outras atribuições: (a) definir a estrutura e o modelo de cada emissão de CRA's e de CRI's pela Companhia, quanto ao tipo, valor e demais condições; (b) implementar a estrutura de todas as emissões de CRA's e de CRI's pela Companhia, observadas as disposições na legislação aplicável; (c) auxiliar na coordenação de todos os prestadores de serviço a serem contratados para a implementação de CRA's e de CRI's a serem emitidos pela Companhia; (d) coordenar, em conjunto com os respectivos participantes das emissões de CRA's e de CRI's, das auditorias a serem realizadas, caso aplicável; (e) praticar eventuais outros atos relacionados às atividades de estruturação e emissão que se façam necessários; (f) acompanhar os CRA's e de CRI's emitidos pela Companhia até a data de vencimento, inclusive coordenando o trabalho dos agentes fiduciários e demais prestadores de serviços relacionados à emissão; e (g) administrar o patrimônio separado de cada uma dos CRA's e dos CRI's emitidos pela Companhia até o seu vencimento." "**Artigo 19**. Compete ao Diretor de Distribuição da Companhia, entre outras atribuições: (a) identificar, desenvolver e gerenciar o relacionamento com novos investidores, ofertando e negociando CRA's e CRI's de emissão da Companhia, dentro dos perfis e estratégias previamente acordados com a Companhia; (b) gerenciar o relacionamento com os atuais investidores dos CRA's e dos CRI's de emissão da Companhia; (c) cumprir com as todas as obrigações constantes na Instrução CVM nº 539, de 13.11.2013, incluindo as obrigações: (i) constantes sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, prestando as informações adequadas sobre os CRA's e os CRI's que a Companhia distribua; e (b) de atender a padrões mínimos de informações aos investidores, determinados pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer, no mínimo, os riscos relacionados ao investimento; (d) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 301, de 16.04.1999, incluindo as normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, devendo desenvolver e adotar procedimentos formais de "conheça seu cliente" (Know Your Client – "KYC") compatíveis com o porte, volume de transações, natureza e complexidade dos CRA's e dos CRI's a serem ofertados pela Companhia, com o objetivo de contribuir para o aprimoramento das melhores práticas que dispõem sobre a prevenção aos crimes de lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, buscando o monitoramento contínuo das transações, de modo a o a identificar aquelas que são suspeitas e/ou incompatíveis com o patrimônio e/ou renda de cada investidor; (e) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 505 de 27.09.2011, incluindo normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; e (f) desenvolver política interna de capacitação da equipe envolvida na atividade de distribuição dos CRA's e dos CRI's da Companhia, que preveja, no mínimo: (i) o cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis; (ii) políticas de investimentos pessoais e de segurança da informação; e (iii) procedimentos aplicados para KYC adequado, bem como às demais normas aplicadas à atividade de distribuição de CRA's e de CRI's; e cumprir com todas as obrigações relacionadas com a distribuição de CRA e de CRA, previstas na Instrução CVM 414/04 e na Instrução CVM 600/18. "* (iv) Alterar a forma de representação da Companhia, em função da criação dos novos cargos de diretores, bem como permitir que a Companhia emita CRA's e CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, sem a necessidade de aprovação societária específica, alterando o Artigo 21 do Estatuto Social: *"**Artigo 21**. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada: (a) por quaisquer dos diretores, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 procurador; ou (b) conjuntamente por 2 procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem. **§ 1º**. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 procurador, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes. **§ 2º**. Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 ano. **§ 3º**. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 ano. § 4º. As emissões de CRA's e de CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, não dependem de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura dos diretores e/ou dos procuradores da Companhia, conforme regra de representação constante do caput do Artigo 21 acima."* (v) Renumerar os Artigos e consolidar o Estatuto Social. Nada mais. JUCESP nº 5.440/19-1 em 11.01.2019. Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral. **Anexo I - Estatuto Social - Capítulo I - Denominação, Sede, Prazo de Duração e Objeto Social: Artigo 1º.** A **True Securitizadora S.A**. é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404/76, conforme alterações posteriores. **Artigo 2º.** A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, em São Paulo/SP, CEP: 04.506-000, podendo por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior. **Artigo 3º.** A Companhia tem por objeto social (i) 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; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA's"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514/97, Lei nº 11.076/04 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio. **Capítulo II - Capital Social e Ações**: **Artigo 4º**. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 400.000,00, dividido em 400.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. **§ Único**. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do acionista no livro de "Registro de Ações Nominativas". **Artigo 5º**. Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de 01 voto nas Assembleias Gerais de acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável, respeitado o disposto no artigo 9º deste Estatuto Social. **Capítulo III - Assembleia Geral de Acionistas: Artigo 6º.** As Assembleias Gerais de acionistas realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, nos 04 primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social. **Artigo 7º.** As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessário, quando os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos acionistas. **Artigo 8º**. As Assembleias Gerais de acionistas, Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas, conforme previsto no artigo 123, Lei nº 6.404/76, pelo Presidente do Conselho de Administração ou, no seu impedimento, por outro membro do Conselho. As Assembleias Gerais de acionistas serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração que, por sua vez, deverá indicar, dentre os presentes, o Secretário, que poderá ou não ser acionista da Companhia. **Artigo 9º**. Sem prejuízo das matérias previstas em lei, a Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento. **§ Único**. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes com direito a voto, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou, caso existam, os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam quórum maior de aprovação. **Capítulo IV - Administração da Companhia**: **Artigo 10**. A administração da Companhia será exercida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, órgãos que terão as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções. **§ 1º**. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus respectivos cargos mediante a assinatura dos termos de posse lavrados no livro mantido pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores. **§ 2º**. A Assembleia Geral de acionistas deverá estabelecer a remuneração dos administradores da Companhia. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global, sendo neste caso distribuída conforme deliberação do Conselho de Administração. **SEÇÃO I - Conselho de Administração: Artigo 11**. O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 e, no máximo, 05 membros, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 anos, sendo permitida a reeleição. **§ 1º**. A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice Presidente do Conselho de Administração. **§ 2º**. A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração. **§ 3º**. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima Assembleia Geral. **Artigo 12**. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez a cada ano, nos 04 primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social, e extraordinariamente, sempre que necessário e quando convocado por qualquer um dos membros do Conselho de Administração, com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros. **§ 1º**. As convocações serão realizadas mediante notificação escrita, por carta, correio eletrônico, telegrama ou fac-símile, que deverá conter, além do local, data e horário da respectiva reunião, a ordem do dia, bem como toda a documentação necessária para análise das matérias objeto de discussão, se for o caso. **§ 2º**. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com no mínimo 07 dias de antecedência, salvo em caso de urgência, quando a convocação, devidamente justificada, será feita com 48 hs de antecedência à reunião. **§ 3º**. Independentemente das formalidades de convocação previstas nos parágrafos anteriores, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração. **§ 4º**. Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, vídeo-conferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro. **Artigo 13**. O Conselho de Administração se instalará, funcionará e deliberará validamente pelo voto favorável da maioria absoluta de seus membros presentes. **§ Único**. Em caso de empate, fica a deliberação prejudicada, cabendo à reunião seguinte do Conselho de Administração dirimir o impasse, persistindo o empate, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo. **Artigo 14**. Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei: (a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia; (b) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela Assembleia Geral; (c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos; (d) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente; (e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria; (f) escolher e destituir os auditores independentes; (g) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Companhia; (h) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Companhia; (i) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela Assembleia Geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las; (j) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Companhia sem a constituição de patrimônio separado; (k) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e (l) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei nº 6.404/76, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável. **SEÇÃO II - Diretoria: Artigo 15**. A Diretoria será composta por, no mínimo 02 e, no máximo, 05 membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 anos, permitida a reeleição, sendo 1 designado Diretor Presidente; 1 Diretor de Estruturação e Operações; 1 Diretor de Distribuição e os demais Diretores sem designação específica. **§ Único**. Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído. **Artigo 16**. Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração. **§ Único**. Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituída, nos termos do Estatuto Social, deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado. **Artigo 17**. Compete ao Diretor Presidente da Companhia, entre outras atribuições: (a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores; (b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social; e (c) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas. **Artigo 18**. Compete ao Diretor de Estruturação e Operações, entre outras atribuições: (a) definir a estrutura e o modelo de cada emissão de CRA's e de CRI's pela Companhia, quanto ao tipo, valor e demais condições; (b) implementar a estrutura de todas as emissões de CRA's e de CRI's pela Companhia, observadas as disposições na legislação aplicável; (c) auxiliar na coordenação de todos os prestadores de serviço a serem contratados para a implementação de CRA's e de CRI's a serem emitidos pela Companhia; (d) coordenar, em conjunto com os respectivos participantes das emissões de CRA's e de CRI's, das auditorias a serem realizadas, caso aplicável; (e) praticar eventuais outros atos relacionados às atividades de estruturação e emissão que se façam necessários; (f) acompanhar os CRA's e de CRI's emitidos pela Companhia até a data de vencimento, inclusive coordenando o trabalho dos agentes fiduciários e demais prestadores de serviços relacionados à emissão; e (g) administrar o patrimônio separado de cada uma dos CRA's e dos CRI's emitidos pela Companhia até o seu vencimento. **Artigo 19**. Compete ao Diretor de Distribuição da Companhia, entre outras atribuições: (a) identificar, desenvolver e gerenciar o relacionamento com novos investidores, ofertando e negociando CRA's e CRI's de emissão da Companhia, dentro dos perfis e estratégias previamente acordados com a Companhia; (b) gerenciar o relacionamento com os atuais investidores dos CRA's e dos CRI's de emissão da Companhia; (c) cumprir com as todas as obrigações constantes na Instrução CVM nº 539, de 13.11.2013, incluindo as obrigações: (i) constantes sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, prestando as informações adequadas sobre os CRA's e os CRI's que a Companhia distribua; e (b) de atender a padrões mínimos de informações aos investidores, determinados pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer, no mínimo, os riscos relacionados ao investimento; (d) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 301, de 16.04.1999, incluindo as normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, devendo desenvolver e adotar procedimentos formais de "conheça seu cliente" (*Know Your Client* – "KYC") compatíveis com o porte, volume de transações, natureza e complexidade dos CRA's e dos CRI's a serem ofertados pela Companhia, com o objetivo de contribuir para o aprimoramento das melhores práticas que dispõem sobre a prevenção aos crimes de lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, buscando o monitoramento contínuo das transações, de modo a o a identificar aquelas que são suspeitas e/ou incompatíveis com o patrimônio e/ou renda de cada investidor; (e) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 505 de 27.09.2011, incluindo normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; e (f) desenvolver política interna de capacitação da equipe envolvida na atividade de distribuição dos CRA's e dos CRI's da Companhia, que preveja, no mínimo: (i) o cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis; (ii) políticas de investimentos pessoais e de segurança da informação; e (iii) procedimentos aplicados para KYC adequado, bem como às demais normas aplicadas à atividade de distribuição de CRA's e de CRI's; e cumprir com todas as obrigações relacionadas com a distribuição de CRA e de CRI, previstas na Instrução CVM 414/04 e na Instrução CVM 600/18. **Artigo 20**. O Conselho de Administração designará, dentre os Diretores da Companhia, aquele(s) que exercerá(ão) as funções de Diretor de Relações com Investidores. São funções do Diretor de Relações com Investidores, entre outras atribuições previstas neste Estatuto ou em outros normativos editados pela Comissão de Valores Mobiliários: (a) prestar quaisquer informações ao público investidor e a Comissão de Valores Mobiliários; e (b) manter atualizado o registro de Companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários; **Artigo 21**. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada: (a) por quaisquer dos diretores, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 procurador; ou (b) conjuntamente por 2 procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem. **§ 1º**. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 procurador, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes. **§ 2º**. Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 ano. **§ 3º**. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 ano. **§ 4º**. As emissões de CRA's e de CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, não dependem de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura dos diretores e/ou dos procuradores da Companhia, conforme regra de representação constante do caput do Artigo 21 acima. **Artigo 22**. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral de acionistas ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso. **Artigo 23**. As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer dos Diretores, sempre que o interesse social assim exigir, sendo as deliberações tomadas por maioria de voto dos presentes, tendo o Diretor Presidente o voto qualificado em caso de empate. **Capítulo V - Conselho Fiscal**: **Artigo 24**. A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% das ações com direito a voto ou 5% das ações sem direito a voto. **Artigo 25**. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 e, no máximo, 05 membros, e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei. **§ Único**. A Assembleia Geral de acionistas que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal fixará a remuneração de seus membros. **Capítulo VI - Exercício Social e Demonstrações Financeiras: Artigo 26**. O exercício social terá duração de 01 ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados. **§ 1º**. A Companhia distribuirá como dividendo obrigatório, em cada exercício social, 25% do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 202, Lei 6.404/76. **§ 2º**. O saldo remanescente, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de acionistas, observada a legislação aplicável. **§ 3º**. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou antecipados, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido. **§ 4º**. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados a título de dividendo obrigatório. **Capítulo VII - Dissolução, Liquidação e Extinção: Artigo 27**. A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, e se extinguirá pelo encerramento da liquidação. **§ Único**. O Conselho de Administração nomeará o liquidante, e as formas e diretrizes que deverão ser seguidas pelo mesmo, fixando, se for o caso, seus honorários. **Capítulo VIII - Foro: Artigo 28**. Fica eleito o Foro Central em São Paulo/SP, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos.

PUBLICIDADE LEGAL. DECIDA PELO DCI.

Ligue: 11 5095-5300

DCI. EFICAZ EM PUBLICIDADE LEGAL.

Ápice Securitizadora S.A.

CNPJ/MF 12.130.744/0001-00 - NIRE 35.300.444.957

Extrato da Ata da Assembleia Geral Extraordinária Realizada em 28 de Dezembro de 2018.

Data, Hora, Local: 28.12.2018, 11hs, na sede, Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP. **Presença:** Totalidade dos acionistas. **Mesa:** Fernando Cesar Brasileiro - Presidente, Rodrigo Henrique Botani - Secretário. **Deliberações Aprovadas**: (i) Alterar a denominação social para **True Securitizadora S.A.**, e alterar o Artigo 1º do Estatuto Social: **"***A* ***True Securitizadora S.A.*** *é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404/76, conforme alterações posteriores."* (ii) Alterar o objeto social para: (i) 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; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA's"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514/97, Lei nº 11.076/04 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio. Alterar o Artigo 3º do Estatuto Social: *"****Artigo 3º****. A Companhia tem por objeto social (i) 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; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA's"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514/97, da Lei nº 11.076/04 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio."*; e (iii) Criar os cargos de Diretor de Estruturação e Operações e de Diretor de Distribuição, esse último nos termos das INCVM nº 600/18, 539/13, 505/11 e 301/99, alterando os Artigos 15, 18 e 19 do Estatuto Social: *"****Artigo 15****. A Diretoria será composta por, no mínimo 02 e, no máximo, 05 membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 anos, permitida a reeleição, sendo 1 um deles designado Diretor Presidente; 1 Diretor de Estruturação e Operações; e 1 Diretor de Distribuição e os demais Diretores sem designação específica.* ***§ Único****. Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído." "****Artigo 18****. Compete ao Diretor de Estruturação e Operações, entre outras atribuições: (a) definir a estrutura e o modelo de cada emissão de CRA's e de CRI's pela Companhia, quanto ao tipo, valor e demais condições; (b) implementar a estrutura de todas as emissões de CRA's e de CRI's pela Companhia, observadas as disposições na legislação aplicável; (c) auxiliar na coordenação de todos os prestadores de serviço a serem contratados para a implementação de CRA's e de CRI's a serem emitidos pela Companhia; (d) coordenar, em conjunto com os respectivos participantes das emissões de CRA's e de CRI's, das auditorias a serem realizadas, caso aplicável; (e) praticar eventuais outros atos relacionados às atividades de estruturação e emissão que se façam necessários; (f) acompanhar os CRA's e de CRI's emitidos pela Companhia até a data de vencimento, inclusive coordenando o trabalho dos agentes fiduciários e demais prestadores de serviços relacionados à emissão; e (g) administrar o patrimônio separado de cada uma dos CRA's e dos CRI's emitidos pela Companhia até o seu vencimento." "****Artigo 19****. Compete ao Diretor de Distribuição da Companhia, entre outras atribuições: (a) identificar, desenvolver e gerenciar o relacionamento com novos investidores, ofertando e negociando CRA's e CRI's de emissão da Companhia, dentro dos perfis e estratégias previamente acordados com a Companhia; (b) gerenciar o relacionamento com os atuais investidores dos CRA's e dos CRI's de emissão da Companhia; (c) cumprir com as todas as obrigações constantes na Instrução CVM nº 539, de 13.11.2013, incluindo as obrigações: (i) constantes sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, prestando as informações adequadas sobre os CRA's e os CRI's que a Companhia distribua; e (b) de atender a padrões mínimos de informações aos investidores, determinados pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer, no mínimo, os riscos relacionados ao investimento; (d) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 301, de 16.04.1999, incluindo as normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, devendo desenvolver e adotar procedimentos formais de "conheça seu cliente" (Know Your Client – "KYC") compatíveis com o porte, volume de transações, natureza e complexidade dos CRA's e dos CRI's a serem ofertados pela Companhia, com o objetivo de contribuir para o aprimoramento das melhores práticas que dispõem sobre a prevenção aos crimes de lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, buscando o monitoramento contínuo das transações, de modo a o a identificar aquelas que são suspeitas e/ou incompatíveis com o patrimônio e/ou renda de cada investidor; (e) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 505 de 27.09.2011, incluindo normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; e (f) desenvolver política interna de capacitação da equipe envolvida na atividade de distribuição dos CRA's e dos CRI's da Companhia, que preveja, no mínimo: (i) o cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis; (ii) políticas de investimentos pessoais e de segurança da informação; e (iii) procedimentos aplicados para KYC adequado, bem como às demais normas aplicadas à atividade de distribuição de CRA's e de CRI's; e cumprir com todas as obrigações relacionadas com a distribuição de CRA e de CRA, previstas na Instrução CVM 414/04 e na Instrução CVM 600/18. "* (iv) Alterar a forma de representação da Companhia, em função da criação dos novos cargos de diretores, bem como permitir que a Companhia emita CRA's e CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, sem a necessidade de aprovação societária específica, alterando o Artigo 21 do Estatuto Social: *"****Artigo 21****. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada: (a) por quaisquer dos diretores, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 procurador; ou (b) conjuntamente por 2 procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem.* ***§ 1º****. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 procurador, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.* ***§ 2º****. Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 ano.* ***§ 3º****. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 ano.* <u>***§ 4º****. As emissões de CRA's e de CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, não dependem de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura dos diretores e/ou dos procuradores da Companhia, conforme regra de representação constante do caput do Artigo 21 acima."*</u> (v) Renumerar os Artigos e consolidar o Estatuto Social. Nada mais. JUCESP nº 5.440/19-1 em 11.01.2019. Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral. **Anexo I - Estatuto Social - Capítulo I - Denominação, Sede, Prazo de Duração e Objeto Social: Artigo 1º.** A **True Securitizadora S.A**. é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404/76, conforme alterações posteriores. **Artigo 2º.** A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, em São Paulo/SP, CEP: 04.506-000, podendo por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior. **Artigo 3º.** A Companhia tem por objeto social (i) 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; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA's"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514/97, Lei nº 11.076/04 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio. **Capítulo II - Capital Social e Ações**: **Artigo 4º**. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 400.000,00, dividido em 400.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. **§ Único**. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do acionista no livro de "Registro de Ações Nominativas". **Artigo 5º**. Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de 01 voto nas Assembleias Gerais de acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável, respeitado o disposto no artigo 9º deste Estatuto Social. **Capítulo III - Assembleia Geral de Acionistas: Artigo 6º.** As Assembleias Gerais de acionistas realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, nos 04 primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social. **Artigo 7º.** As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessário, quando os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos acionistas. **Artigo 8º**. As Assembleias Gerais de acionistas, Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas, conforme previsto no artigo 123, Lei nº 6.404/76, pelo Presidente do Conselho de Administração ou, no seu impedimento, por outro membro do Conselho. As Assembleias Gerais de acionistas serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração que, por sua vez, deverá indicar, dentre os presentes, o Secretário, que poderá ou não ser acionista da Companhia. **Artigo 9º**. Sem prejuízo das matérias previstas em lei, a Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento. **§ Único**. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes com direito a voto, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou, caso existam, os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam quórum maior de aprovação. **Capítulo IV - Administração da Companhia**: **Artigo 10**. A administração da Companhia será exercida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, órgãos que terão as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções. **§ 1º**. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus respectivos cargos mediante a assinatura dos termos de posse lavrados no livro mantido pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores. **§ 2º**. A Assembleia Geral de acionistas deverá estabelecer a remuneração dos administradores da Companhia. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global, sendo neste caso distribuída conforme deliberação do Conselho de Administração. **SEÇÃO I - Conselho de Administração: Artigo 11**. O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 e, no máximo, 05 membros, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 anos, sendo permitida a reeleição. **§ 1º**. A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice Presidente do Conselho de Administração. **§ 2º**. A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração. **§ 3º**. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima Assembleia Geral. **Artigo 12**. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez a cada ano, nos 04 primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social, e extraordinariamente, sempre que necessário e quando convocado por qualquer um dos membros do Conselho de Administração, com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros. **§ 1º**. As convocações serão realizadas mediante notificação escrita, por carta, correio eletrônico, telegrama ou fac-símile, que deverá conter, além do local, data e horário da respectiva reunião, a ordem do dia, bem como toda a documentação necessária para análise das matérias objeto de discussão, se for o caso. **§ 2º**. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com no mínimo 07 dias de antecedência, salvo em caso de urgência, quando a convocação, devidamente justificada, será feita com 48 hs de antecedência à reunião. **§ 3º**. Independentemente das formalidades de convocação previstas nos parágrafos anteriores, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração. **§ 4º**. Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, vídeo-conferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro. **Artigo 13**. O Conselho de Administração se instalará, funcionará e deliberará validamente pelo voto favorável da maioria absoluta de seus membros presentes. **§ Único**. Em caso de empate, fica a deliberação prejudicada, cabendo à reunião seguinte do Conselho de Administração dirimir o impasse, persistindo o empate, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo. **Artigo 14**. Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei: (a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia; (b) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela Assembleia Geral; (c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos; (d) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente; (e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria; (f) escolher e destituir os auditores independentes; (g) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Companhia; (h) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Companhia; (i) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela Assembleia Geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las; (j) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Companhia sem a constituição de patrimônio separado; (k) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e (l) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei nº 6.404/76, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável. **SEÇÃO II - Diretoria: Artigo 15**. A Diretoria será composta por, no mínimo 02 e, no máximo, 05 membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 anos, permitida a reeleição, sendo 1 designado Diretor Presidente; 1 Diretor de Estruturação e Operações; 1 Diretor de Distribuição e os demais Diretores sem designação específica. **§ Único**. Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído. **Artigo 16**. Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração. **§ Único**. Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituída, nos termos do Estatuto Social, deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado. **Artigo 17**. Compete ao Diretor Presidente da Companhia, entre outras atribuições: (a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores; (b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social; e (c) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas. **Artigo 18**. Compete ao Diretor de Estruturação e Operações, entre outras atribuições: (a) definir a estrutura e o modelo de cada emissão de CRA's e de CRI's pela Companhia, quanto ao tipo, valor e demais condições; (b) implementar a estrutura de todas as emissões de CRA's e de CRI's pela Companhia, observadas as disposições na legislação aplicável; (c) auxiliar na coordenação de todos os prestadores de serviço a serem contratados para a implementação de CRA's e de CRI's a serem emitidos pela Companhia; (d) coordenar, em conjunto com os respectivos participantes das emissões de CRA's e de CRI's, das auditorias a serem realizadas, caso aplicável; (e) praticar eventuais outros atos relacionados às atividades de estruturação e emissão que se façam necessários; (f) acompanhar os CRA's e de CRI's emitidos pela Companhia até a data de vencimento, inclusive coordenando o trabalho dos agentes fiduciários e demais prestadores de serviços relacionados à emissão; e (g) administrar o patrimônio separado de cada uma dos CRA's e dos CRI's emitidos pela Companhia até o seu vencimento. **Artigo 19**. Compete ao Diretor de Distribuição da Companhia, entre outras atribuições: (a) identificar, desenvolver e gerenciar o relacionamento com novos investidores, ofertando e negociando CRA's e CRI's de emissão da Companhia, dentro dos perfis e estratégias previamente acordados com a Companhia; (b) gerenciar o relacionamento com os atuais investidores dos CRA's e dos CRI's de emissão da Companhia; (c) cumprir com as todas as obrigações constantes na Instrução CVM nº 539, de 13.11.2013, incluindo as obrigações: (i) constantes sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, prestando as informações adequadas sobre os CRA's e os CRI's que a Companhia distribua; e (b) de atender a padrões mínimos de informações aos investidores, determinados pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer, no mínimo, os riscos relacionados ao investimento; (d) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 301, de 16.04.1999, incluindo as normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, devendo desenvolver e adotar procedimentos formais de "conheça seu cliente" (*Know Your Client* – "KYC") compatíveis com o porte, volume de transações, natureza e complexidade dos CRA's e dos CRI's a serem ofertados pela Companhia, com o objetivo de contribuir para o aprimoramento das melhores práticas que dispõem sobre a prevenção aos crimes de lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, buscando o monitoramento contínuo das transações, de modo a o a identificar aquelas que são suspeitas e/ou incompatíveis com o patrimônio e/ou renda de cada investidor; (e) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 505 de 27.09.2011, incluindo normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; e (f) desenvolver política interna de capacitação da equipe envolvida na atividade de distribuição dos CRA's e dos CRI's da Companhia, que preveja, no mínimo: (i) o cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis; (ii) políticas de investimentos pessoais e de segurança da informação; e (iii) procedimentos aplicados para KYC adequado, bem como às demais normas aplicadas à atividade de distribuição de CRA's e de CRI's; e cumprir com todas as obrigações relacionadas com a distribuição de CRA e de CRI, previstas na Instrução CVM 414/04 e na Instrução CVM 600/18. **Artigo 20**. O Conselho de Administração designará, dentre os Diretores da Companhia, aquele(s) que exercerá(ão) as funções de Diretor de Relações com Investidores. São funções do Diretor de Relações com Investidores, entre outras atribuições previstas neste Estatuto ou em outros normativos editados pela Comissão de Valores Mobiliários: (a) prestar quaisquer informações ao público investidor e a Comissão de Valores Mobiliários; e (b) manter atualizado o registro de Companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários; **Artigo 21**. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada: (a) por quaisquer dos diretores, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 procurador; ou (b) conjuntamente por 2 procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem. **§ 1º**. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 procurador, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes. **§ 2º**. Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 ano. **§ 3º**. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 ano. <u>**§ 4º**. As emissões de CRA's e de CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, não dependem de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura dos diretores e/ou dos procuradores da Companhia, conforme regra de representação constante do caput do Artigo 21 acima.</u> **Artigo 22**. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral de acionistas ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso. **Artigo 23**. As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer dos Diretores, sempre que o interesse social assim exigir, sendo as deliberações tomadas por maioria de voto dos presentes, tendo o Diretor Presidente o voto qualificado em caso de empate. **Capítulo V - Conselho Fiscal**: **Artigo 24**. A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% das ações com direito a voto ou 5% das ações sem direito a voto. **Artigo 25**. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 e, no máximo, 05 membros, e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei. **§ Único**. A Assembleia Geral de acionistas que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal fixará a remuneração de seus membros. **Capítulo VI - Exercício Social e Demonstrações Financeiras: Artigo 26**. O exercício social terá duração de 01 ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados. **§ 1º**. A Companhia distribuirá como dividendo obrigatório, em cada exercício social, 25% do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 202, Lei 6.404/76. **§ 2º**. O saldo remanescente, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de acionistas, observada a legislação aplicável. **§ 3º**. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou antecipados, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido. **§ 4º**. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados a título de dividendo obrigatório. **Capítulo VII - Dissolução, Liquidação e Extinção: Artigo 27**. A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, e se extinguirá pelo encerramento da liquidação. **§ Único**. O Conselho de Administração nomeará o liquidante, e as formas e diretrizes que deverão ser seguidas pelo mesmo, fixando, se for o caso, seus honorários. **Capítulo VIII - Foro: Artigo 28**. Fica eleito o Foro Central em São Paulo/SP, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos.

autoridade certificadora oficial imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO documento assinado digitalmente

ANEXO III

ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Ministério da Economia
Secretaria de Governo Digital
Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração
Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais

Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)

NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF)	Código da Natureza Jurídica	Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio
31300025837	2046	

1 - REQUERIMENTO

ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Nome: DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
(da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

Nº FCN/REMP
J193535581067

requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
1	980			ESCRITURA DE EMISSAO DE DEBENTURES

BELO HORIZONTE
Local

31 Maio 2019
Data

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:
Nome: _____
Assinatura: _____
Telefone de Contato: _____

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

☐ DECISÃO SINGULAR ☐ DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

☐ SIM ☐ SIM

☐ NÃO ___/___/_____ _____ Data Responsável ☐ NÃO ___/___/_____ _____ Data Responsável

Processo em Ordem
À decisão

___/___/_____
Data

_____
Responsável

DECISÃO SINGULAR

☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)
☐ Processo deferido. Publique-se e arquive-se.
☐ Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência	3ª Exigência	4ª Exigência	5ª Exigência
☐	☐	☐	☐

___/___/_____ Data _____ Responsável

DECISÃO COLEGIADA

☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)
☐ Processo deferido. Publique-se e arquive-se.
☐ Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência	3ª Exigência	4ª Exigência	5ª Exigência
☐	☐	☐	☐

___/___/_____ Data _____ Vogal _____ Vogal _____ Vogal

Presidente da _____ Turma

OBSERVAÇÕES

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
19/236.965-2	J193535581067	31/05/2019

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
050.843.996-56	RICARDO RIBEIRO VALADARES GONTIJO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, DA DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

celebrado entre

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.
na qualidade de Emissora

e

TRUE SECURITIZADORA S.A.
na qualidade de Debenturista

Datado de 31 de maio de 2019.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL
pág. 3/66

SUMÁRIO

1 AUTORIZAÇÃO 4
2 REQUISITOS DA EMISSÃO 4
3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO 5
4 CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES 11
5 VENCIMENTO ANTECIPADO 21
6 ASSEMBLEIA GERAL 27
7 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA 28
8 DECLARAÇÕES DA EMISSORA 32
9 DESPESAS 37
10 INDENIZAÇÃO 44
11 DISPOSIÇÕES GERAIS 44
12 LEI E FORO 47
ANEXO I - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS 48
ANEXO I.1 – CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 50
ANEXO II - BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO 55
ANEXO III - MODELO DE RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS 58
ANEXO IV – DESPESAS FLAT 61

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETARIA GERAL
pág. 4/66

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, DA DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

(1) **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 16.614.075/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais ("**JUCEMG**") sob o NIRE 31.300.025.837, neste ato devidamente representada por seu Diretor Presidente, Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº MG-10.568.247, expedida pela SSP/MG, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia ("**CPF**") sob o nº 050.843.996-56, com endereço comercial na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, nos termos do seu estatuto social, na qualidade de emissora das Debêntures (conforme abaixo definida) ("**Emissora**" ou "**Direcional**"); e

(2) **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, na qualidade de subscritora das Debêntures, neste ato representada por seu Diretor, Fernando Cesar Brasileiro, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 17.025.342-9, expedida pela SSP-SP, inscrito no CPF sob o nº 082.354.358-70, domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Bairro Itaim Bibi CEP 04506-000, nos termos do seu estatuto social ("**Securitizadora**" ou "**Debenturista**" e, quando em conjunto com a Emissora, "**Partes**");

CONSIDERANDO QUE

(A) a Direcional tem interesse em emitir debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, nos termos deste "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da Direcional Engenharia S.A.*", a serem subscritas de forma privada pela Debenturista ("**Escritura de Emissão de Debêntures**" e "**Debêntures**", respectivamente);

(B) os recursos a serem captados, por meio das Debêntures, serão destinados ao financiamento de construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais atualmente desenvolvidas pela Emissora e por suas controladas, na forma aqui prevista e nos empreendimentos listados no Anexo I à presente Escritura de Emissão de Debêntures;

(C) em razão da emissão das Debêntures pela Emissora e subscrição da totalidade das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista possuirá, uma vez integralizada as Debêntures, direito de crédito em face da Direcional, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures ("**Crédito Imobiliário**");

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL
pág. 5/66

(D) a emissão das Debêntures ("**Emissão**") insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") aos quais o Crédito Imobiliário será vinculado como lastro ("**Operação de Securitização**");

(E) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição em regime misto de garantia firme e melhores esforços de colocação a ser realizada pelos coordenadores, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Coordenadores**", "**Instrução CVM 400**" e "**Oferta**", respectivamente) e serão destinados a investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("**Instrução CVM 539**"), e a investidores profissionais, conforme definido no artigo 9º-A da Instrução CVM 539 ("**Investidores**", sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta ou no mercado secundário, denominados "**Titulares de CRI**"); e

(F) a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 ("**Agente Fiduciário dos CRI**"), a ser contratado por meio do Termo de Securitização (conforme abaixo definido), acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da cláusula 3.7 abaixo;

vêm celebrar a presente Escritura de Emissão de Debêntures, observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

1 AUTORIZAÇÃO

1.1 A Emissão é realizada e a presente Escritura de Emissão de Debêntures é celebrada com base nas deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 31 de maio de 2019 ("**RCA**"), por meio da qual se aprovou a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**").

2 REQUISITOS DA EMISSÃO

2.1 *Arquivamento e Publicação da Ata da RCA*A ata da RCA será arquivada perante a JUCEMG, e publicada no jornal "Hoje em Dia" e no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais, de acordo com o disposto no artigo 62, I, da Lei das Sociedades por Ações.Os atos societários da Emissora que eventualmente venham a ser realizados no âmbito da presente Emissão, após o registro desta Escritura de Emissão de Debêntures, serão igualmente arquivados na JUCEMG e publicados pela Emissora no jornal "Hoje em Dia" e no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais, conforme legislação em vigor, bem como disponibilizados ao Agente Fiduciário dos CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados do arquivamento na JUCEMG ou da publicação, conforme o caso.*Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures*

2.2.1 A presente Escritura de Emissão de Debêntures e seus aditamentos serão arquivados na JUCEMG, de acordo com o disposto no artigo 62, II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 6/66

2.2.2 A Emissora se compromete a enviar à Debenturista 1 (uma) via digital desta Escritura de Emissão de Debêntures e eventuais aditamentos, devidamente registrados na JUCEMG, tempestivamente após o referido registro, sendo certo que o arquivamento da presente Escritura de Emissão de Debêntures na JUCEMG será condição essencial para a integralização das Debêntures.

2.3 *Subscrição das Debêntures*

2.3.1 As Debêntures serão objeto de subscrição privada pela Debenturista.

2.4 *Registro da Emissão*

2.4.1 A presente Emissão não será objeto de registro pela CVM ou pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("**ANBIMA**"), uma vez que as Debêntures serão emitidas de forma privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, observado o disposto na cláusula 4.1.6 abaixo.

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1 *Objeto Social da Emissora*

3.1.1 A Emissora tem por objeto social atividades do setor imobiliário, a saber: **(a)** a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros; **(b)** a administração de bens e negócios próprios e de terceiros; **(c)** a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; **(d)** a locação e administração de bens móveis; **(e)** a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista; **(f)** a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins; e **(g)** a compra e venda de insumos e materiais para a construção civil.

3.2 *Número da Emissão*

3.2.1 Esta é a 5ª (quinta) emissão de debêntures da Emissora.

3.3 *Número de Séries*

3.3.1 A Emissão será realizada em série única.

3.4 *Valor Total da Emissão*

3.4.1 O valor total da Emissão será de, inicialmente, R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, nos termos do disposto na cláusula 3.4.2, abaixo.

3.4.2 Na hipótese de, no Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), o Valor Total da Emissão, previsto na cláusula 3.4.1, acima, será reduzido proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não alocadas, a ser formalizado por meio de aditivo à presente Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL
pág. 7/66

aprovação da Debenturista, deliberação societária da Emissora ou aprovação por assembleia de Titulares de CRI ("**Assembleia Geral de Titulares de CRI**").

3.5 *Valor Nominal Unitário*

3.5.1 O valor nominal unitário das Debêntures será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo).

3.6 *Quantidade de Debêntures*

3.6.1 Serão emitidas 300.000 (trezentas mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, observado o disposto na cláusula 3.4.2, acima.

3.7 *Destinação dos Recursos*

3.7.1 Os recursos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados para financiamento de construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Emissora e por suas controladas ("**SPE Investidas**"), especificadas no Anexo I à presente Escritura de Emissão de Debêntures, conforme empreendimentos imobiliários nele listados, de responsabilidade da Emissora e das SPE Investidas em que a Emissora investe ("**Empreendimentos Imobiliários Elegíveis**"), devendo a Emissora transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou construção e desenvolvimento de tais Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, no qual não está incluso: **(a)** o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Emissora e/ou pelas SPE Investidas referentes a tais projetos; e/ou **(b)** o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Emissora referentes à participação em tais sociedades de propósito específico.

3.7.2 Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão ser destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, até a data de vencimento dos CRI, a ser definida no termo de securitização dos CRI ("**Termo de Securitização**"), conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do Anexo I.1 à presente Escritura de Emissão de Debêntures, observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar esta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o Termo de Securitização; e **(ii)** tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de Vencimento Antecipado.

3.7.3 A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis ocorrerá conforme a proporção prevista no Anexo I, a cada um dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, até a data de vencimento dos CRI.

3.7.4 A presente Escritura de Emissão de Debêntures, o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão aditados, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, caso a Emissora deseje alterar, a qualquer tempo, a proporção dos recursos captados a ser

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 8/66

alocada para cada Empreendimento Imobiliário Elegível (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis), conforme descrita no Anexo I à presente Escritura de Emissão de Debêntures, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis listados no Anexo I à presente Escritura de Emissão de Debêntures, na hipótese de o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário Elegível ser alterada após a integralização das Debêntures.

3.7.5 A Emissora compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, exclusivamente conforme as cláusulas 3.7.1 a 3.7.3 acima.

3.7.6 A Emissora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, da destinação de recursos descrita nas cláusulas 3.7.1 a 3.7.3 acima, na seguinte periodicidade: **(i)** a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido), até os dias 03 de janeiro e 03 de julho de cada ano, na forma do Anexo III a esta Escritura de Emissão de Debêntures, até a **(a)** destinação total dos recursos obtidos pela Emissora; ou **(b)** Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos do Crédito Imobiliário.

3.7.7 A Emissora declara que é acionista controladora das SPE Investidas, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle sobre cada SPE Investida até que comprovada, pela Emissora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva SPE Investida no respectivo Empreendimento Imobiliário Elegível.

(i) A Emissora deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, **(a)** a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização, até os dias 03 de janeiro e 03 de julho de cada ano, até a **(1)** destinação total dos recursos obtidos pela Emissora; ou **(2)** Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro; e **(b)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, juntamente com o relatório a ser elaborado na forma do Anexo III a esta Escritura de Emissão de Debêntures, cópia do cronograma físico de avanço de obra, bem como a documentação societária das SPE Investidas, de forma a comprovar a manutenção do controle societário das SPE Investidas pela Emissora.

3.7.8 Mediante o recebimento das informações elencadas nas cláusulas 3.7.6 e 3.7.7(i) acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, semestralmente, ao longo do prazo da Emissão, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL
pág. 9/66

Emissora, sendo que uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos, a Emissora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos nas cláusulas 3.7.6 e 3.7.7(i) acima.

3.7.9 A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emissora à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, dos relatórios e documentos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

3.7.10 Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

3.7.11 Os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Emissora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures de emissão da Emissora.

3.7.12 Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, é informado na tabela abaixo:

#	Denominação	Registro de Incorporação	Custo Estimado Total do Investimento	Recursos Despendidos até o Momento(1)	Recursos Decorrentes dos CRI a serem aportados no Empreendimento(2)
1	Estrada da Pedra Lote 02	258.878 - 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	R$25.201.000,00	R$1.205.068,05	R$10.000.000,00
2	Família Mattos - Cond. 1 Família Mattos - Cond. 2	129.366 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG 129.367 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG	R$53.244.000,00	R$1.868.011,86	R$30.000.000,00
3	Conquista Flores	95.883 - Cartório do 1º Ofício de Registro de	R$29.696.000,00	R$4.245.070,57	R$10.000.000,00

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 10/66

#	Denominação	Registro de Incorporação	Custo Estimado Total do Investimento	Recursos Despendidos até o Momento(1)	Recursos Decorrentes dos CRI a serem aportados no Empreendimento(2)
		Imóveis de Manaus/AM			
4	Conquista Arvoredo e Conquista do Bosque	152.627 - Serviço do Registro de Imóveis de Contagem/MG	R$25.578.580,00	R$1.746.373,68	R$7.500.000,00
5	Reserva Gran Village Ibiti	194.719 - 1º Ofício de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP	R$24.360.000,00	R$4.595.241,42	R$7.500.000,00
6	Viva Vida Moinho	100.556 - 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	R$38.846.080,00	R$1.649.458,59	R$12.500.000,00
7	Colina - 1ª Etapa e 2ª Etapa	93.979 - 7º Ofício de Registro e Imóveis de Belo Horizonte/MG 93.980 - 7º Ofício de Registro e Imóveis de Belo Horizonte/MG	R$56.376.000,00	R$4.667.478,81	R$30.000.000,00
8	Viva Vida Alegria e Viva Vida Belford Roxo	14.779 - 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo/RJ 14.778 - 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo/RJ	R$61.712.000,00	R$25.422.766,97	R$20.000.000,00
9	Reserva da Cidade	51.714 - Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus/AM	R$48.488.000,00	R$19.479.255,46	R$10.000.000,00
10	Patriotas – 1ª Etapa e 2ª Etapa	75.256 - 6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	R$49.207.200,00	R$15.520.178,62	R$30.000.000,00
11	Reserva Family	85.256 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	R$30.582.240,00	R$6.212.644,56	R$10.000.000,00
12	Rio Acima - 1ª Etapa e 2ª Etapa	24.671 - Oficial de Registro de Imóveis de Votorantim/SP	R$46.149.440,00	R$7.939.826,36	R$7.500.000,00
13	Link Ipiranga - 2ª	220.159 - 6º Ofício de Registro de Imóveis	R$46.403.016,00	R$5.495,00	R$7.500.000,00

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETARIA GERAL

pág. 11/66

#	Denominação	Registro de Incorporação	Custo Estimado Total do Investimento	Recursos Despendidos até o Momento[1]	Recursos Decorrentes dos CRI a serem aportados no Empreendimento[2]
	Etapa	de São Paulo/SP			
14	Reserva Park Itanhangá	85.024 - 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	R$54.569.300,00	R$9.399.538,47	R$12.500.000,00
15	Conquista Safira, Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L1Q3 e Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L2Q3	144.753 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG 144.752 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG	R$60.552.000,00	R$17.498.862,77	R$30.000.000,00

[1] Para fins do cálculo dos recursos despendidos até o momento, consideramos a data-base de 30/04/2019.

[2] Os valores informados nessa coluna consideram os percentuais do Crédito Imobiliário apresentados na tabela apresentada no Anexo I à presente Escritura de Emissão de Debêntures, e valores obtidos na hipótese de colocação integral dos CRI, sem considerar o Lote Adicional, conforme nele definido. Em caso de colocação do Lote Adicional, esses valores serão alterados proporcionalmente.

3.8 *Titularidade das Debêntures*

3.8.1 As Debêntures serão subscritas pela Debenturista e, imediatamente após sua subscrição, será emitida uma cédula de crédito imobiliária integral ("**CCI**"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", a ser celebrado perante a instituição custodiante devidamente autorizada ("**Escritura de Emissão de CCI**") para representar o Crédito Imobiliário.

3.8.2 A Emissora obriga-se a promover a inscrição da Debenturista no "*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*" ("**Livro de Registro de Debêntures Nominativas**"), em prazo não superior a 3 (três) Dias Úteis a contar da presente data e, no âmbito de qualquer transferência posterior de Debêntures, a inscrição do respectivo titular no Livro de Registro de Debêntures Nominativas deverá ser realizado pela Emissora em prazo não superior a 3 (três) Dias Úteis a contar da respectiva transferência.

3.8.3 Caso as Debêntures sejam transferidas pela Securitizadora a outros titulares: **(i)** o termo "**Debenturista**" designará todos os titulares de Debêntures, os quais serão titulares de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor dos titulares das Debêntures; e **(ii)** as decisões da Securitizadora no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 12/66

3.8.4 Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.

3.9 *Vinculação aos CRI*

3.9.1 A CCI representativa do Crédito Imobiliário será vinculada aos CRI objeto da 193ª série da 1ª emissão da Securitizadora, a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("**Instrução CVM 414**").

3.9.2 Em vista da vinculação mencionada acima, a Emissora tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI.

4 CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1 *Características Básicas*

4.1.1 *Valor Nominal Unitário*. O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), será de R$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**").

4.1.2 *Quantidade de Debêntures*. Serão emitidas 300.000 (trezentas mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, nos termos da cláusula 3.4.2 acima.

4.1.3 *Data de Emissão*. Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 03 de julho de 2019 ("**Data de Emissão**").

4.1.4 *Data de Vencimento*. A data de vencimento das Debêntures será 03 de julho de 2025 ("**Data de Vencimento**"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, Resgate Antecipado Facultativo ou Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade das Debêntures ou de adesão total à Oferta de Resgate Antecipado.

4.1.5 *Forma das Debêntures*. As Debêntures serão emitidas na forma nominativa, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures.

4.1.6 *Colocação*. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores e não serão registradas para distribuição e negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

4.1.7 *Subscrição*. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista em uma única data, por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo II ("**Boletim de Subscrição**"), bem como a inscrição de seu nome no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, conforme cláusula 3.8.2 acima.

4.1.8 *Conversibilidade*. As Debêntures não serão conversíveis em ações da Emissora.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 13/66

4.1.9 *Espécie*. As Debêntures serão da espécie quirografária, sem garantia, ou seja, as Debêntures não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos bens da Emissora em particular para garantia da Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

4.1.10 *Atualização Monetária*. O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.

4.1.11 *Remuneração*. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a, no máximo, 104,00% (cento e quatro inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**") no informativo diário disponível em sua página da rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), sendo que tal valor final dos juros remuneratórios será definido conforme Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo) e ratificado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de aprovação da Debenturista, deliberação societária da Emissora ou aprovação por Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 4.7.1 abaixo ("**Remuneração**"). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorDI - 1)$$

onde:

J = Valor da Remuneração das Debêntures devido ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

FatorDI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{i=1}^{n} \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas para a Remuneração das Debêntures;

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 14/66

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n;

p = valor a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), e, em qualquer caso, limitado a 104,0000 (cento e quatro inteiros); e

TDI_k = Taxa DI *Over* de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

DIk = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3;

Para efeito do cálculo da Remuneração, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil anterior à data de cálculo da Remuneração (exemplo: para o pagamento da Remuneração no dia 15 será considerado a Taxa DI, divulgada ao final do dia 14, pressupondo-se que os dias 14 e 15 são Dias Úteis, e que não houve nenhum dia não útil entre eles.

k = número de ordem das Taxa DI, variando de 1 (um) até n;

Observações:

(i) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(iv) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3; e

(v) Excepcionalmente na primeira data de pagamento da Remuneração das Debêntures, deverá ser capitalizado à Remuneração um prêmio de remuneração equivalente ao produtório do Fator DI de 1 (um) Dia Útil que antecede a primeira Data de Integralização dos CRI *pro rata temporis*.

4.1.12 Considera-se "**Período de Capitalização**" o intervalo de tempo que se inicia **(a)** na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na data de pagamento da Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; ou **(b)** na última data de pagamento da Remuneração (inclusive), e termina na próxima data de pagamento da Remuneração ou na Data de Vencimento (exclusive), conforme o caso, para os demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 15/66

anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, data de vencimento antecipado das Debêntures ou data de resgate antecipado das Debêntures, conforme o caso.

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

(i) Na hipótese de extinção e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI às Debêntures ou aos CRI, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver substituto legal para a Taxa DI; ou (ii) havendo substituto legal para a Taxa DI, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Debêntures ou aos CRI, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, será convocada, pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) dias contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal para a Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prazos, procedimentos e quóruns previstos no Termo de Securitização, de comum acordo com a Emissora, para que a Debenturista defina, representando o interesse dos Titulares de CRI, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração ("**Taxa Substitutiva**"). Tal Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá ser realizada nos prazos previstos no Termo de Securitização. Até a deliberação da Taxa Substitutiva, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração do "Fator DI" e será aplicada para todos os dias relativos ao período no qual não tenha sido possível sua aferição, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração que seria aplicável ou da deliberação da Taxa Substitutiva em Assembleia Geral de Titulares de CRI.

(ii) Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, voltem a ser divulgadas antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista na Cláusula 4.1.13 (i) acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não será realizada, e a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 16/66

obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures.

(iii) Caso na Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista na Cláusula 4.1.13 (i), acima, não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva ou em caso de não instalação em segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo da Remuneração e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, será utilizado, para apuração da Remuneração, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.1.14 A Remuneração será paga semestralmente, sempre nos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 03 de janeiro de 2020, e o último pagamento devido na Data de Vencimento, conforme descrito na tabela constante da cláusula 4.4.1 abaixo.

4.2 *Repactuação*

4.2.1 As Debêntures não serão objeto de repactuação.

4.3 *Subscrição e Integralização*

4.3.1 *Prazo e forma de Subscrição*. As Debêntures serão subscritas na data de assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures, na forma aqui prevista, mediante a assinatura, pelo Debenturista do Boletim de Subscrição, constante Do **Anexo II** a esta Escritura de Emissão de Debêntures.

4.3.2 *Data de Integralização*. As Debêntures serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, em cada uma das datas de integralização dos CRI, caso haja mais de uma, observados os termos e condições do Termo de Securitização e da Cláusula 4.3.3 abaixo ("**Data de Integralização**").

4.3.3 *Preço de Integralização*. O preço de integralização das Debêntures corresponderá ao Valor Nominal Unitário. Caso ocorra a integralização das Debêntures em mais de uma data, o preço de integralização para as Debêntures que forem integralizadas após a primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures (exclusive) ("**Preço de Integralização**").

4.3.4 O pagamento do Preço de Integralização poderá ser realizado, em uma ou mais parcelas, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 17/66

transferência eletrônica de recursos financeiros, nas ("**Datas de Integralização**"), na conta corrente nº 2202-0, agência 2011-7, de titularidade da Emissora, mantida junto ao Banco Bradesco S.A., desde que cumpridas as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição.

4.3.5 O pagamento do Preço de Integralização deverá ser realizado, pela Debenturista, na data da integralização dos CRI, na proporção dos CRI que sejam liquidados até as 15:55 (quinze horas e cinquenta e cinco minutos) (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, a Debenturista poderá realizar o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures no Dia Útil imediatamente subsequente caso tenha recebido os recursos decorrentes da integralização dos CRI após as 15:55 (quinze horas e cinquenta e cinco minutos), na proporção dos CRI que sejam liquidados após este horário, observado que a Debenturista envidará melhores esforços para realizar o pagamento do Preço de Integralização nas mesmas datas da integralização dos CRI.

4.3.6 As Debêntures poderão ser subscritas com ágio ou deságio, a ser definido no ato de subscrição das Debêntures sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será o mesmo para todas as Debêntures.

4.4 *Amortização*

4.4.1 *Amortização das Debêntures*. O Valor Nominal Unitário será realizado em parcelas semestrais a partir de 03 de janeiro de 2023 (inclusive), sempre nos meses de janeiro e julho de cada ano, ocorrendo o último pagamento na Data de Vencimento, conforme tabela abaixo:

Nº de Ordem	Data de Pagamento	Pagamento de Juros	Amortização de Principal	Taxa de Amortização aplicável sobre o saldo do Valor Nominal Unitário
1	03/01/2020	Sim	-	-
2	03/07/2020	Sim	-	-
3	04/01/2021	Sim	-	-
4	05/07/2021	Sim	-	-
5	03/01/2022	Sim	-	-
6	04/07/2022	Sim	-	-
7	03/01/2023	Sim	Sim	16,6666%
8	03/07/2023	Sim	Sim	20,0000%

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 18/66

9	03/01/2024	Sim	Sim	25,0000%
10	03/07/2024	Sim	Sim	33,3333%
11	03/01/2025	Sim	Sim	50,0000%
12	Data de Vencimento	Sim	Sim	100,0000%

4.5 *Condições de Pagamento*

4.5.1 *Local e Horário de Pagamento*. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora por meio de depósito em conta corrente a ser indicada pela Debenturista, até as 14 horas do dia do pagamento.

4.5.2 Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, pela Emissora, até o primeiro Dia Útil (conforme definição abaixo) subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.5.3 Para todos os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, considera-se "**Dia Útil**" (ou "**Dias Úteis**"), todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

4.5.4 *Não prorrogação*. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, ou em comunicado publicado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo e de encargos moratórios do período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

4.5.5 *Encargos Moratórios*. Sem prejuízo da Remuneração prevista na cláusula 4.1.11, acima, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, incluindo Despesas, os débitos vencidos e não pagos serão **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

4.5.6 *Imunidade Tributária*. Caso a Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, esta deverá encaminhar à Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sendo certo que caso a Debenturista não envie referida documentação, a Emissora fará as retenções dos tributos previstos na legislação tributária em vigor nos rendimentos de tal Debenturista.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 19/66

4.6 *Aquisição Antecipada Facultativa, Amortização Antecipada Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo Total e Resgate Antecipado Obrigatório*.

4.6.1 *Aquisição Antecipada Facultativa e Amortização Antecipada Facultativa*. Será vedada a aquisição antecipada facultativa e a amortização antecipada facultativa das Debêntures pela Emissora, exceto na hipótese da Cláusula 5.13.1 do Termo de Securitização.

4.6.2 *Resgate Antecipado Facultativo Total*. Exclusivamente caso **(i)** os Tributos de responsabilidade da Emissora mencionados na cláusula 11.10 abaixo sofram qualquer acréscimo; e **(ii)** a Emissora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos da cláusula 11.10 abaixo, a Emissora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures ("**Resgate Antecipado Facultativo**").

4.6.3 A Emissora deverá encaminhar comunicado à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o efetivo Resgate Antecipado Facultativo, informando **(i)** a data em que o pagamento do Valor Nominal de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido) será realizado; **(ii)** o valor do Valor Nominal de Resgate Antecipado; **(iii)** descrição pormenorizada da hipótese prevista na cláusula 11.10 abaixo ocorrida; e **(iv)** demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado Facultativo.

4.6.4 *Resgate Antecipado Obrigatório*. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures, nas hipóteses de **(i)** de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da presente Escritura de Emissão de Debêntures; bem como **(ii)** de não ocorrência de acordo sobre a Taxa Substitutiva, conforme previsto na Cláusula 4.1.13(iii) acima ("**Resgate Antecipado Obrigatório**" e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo, "**Resgate Antecipado**").

4.6.5 A Emissora deverá encaminhar comunicado à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o efetivo Resgate Antecipado Obrigatório, informando **(i)** a data em que o pagamento do Valor Nominal de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido) será realizado; **(ii)** o valor do Valor Nominal de Resgate Antecipado; **(iii)** descrição da hipótese prevista na Cláusula 4.1.13(iii) acima; e **(iv)** demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório.

4.6.6 Por ocasião de Resgate Antecipado, a Debenturista fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures, acrescido **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado (exclusive); e **(ii)** dos demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado (exclusive) ("**Valor Nominal de Resgate Antecipado**").

4.6.7 Não será admitido o Resgate Antecipado parcial das Debêntures.

4.6.8 As Debêntures objeto do Resgate Antecipado serão obrigatoriamente canceladas.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 20/66

4.6.9 Oferta de Resgate Antecipado. A Emissora poderá, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, apresentar à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, oferta de resgate antecipado facultativo da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures ("**Oferta de Resgate Antecipado**").

4.6.10 A Emissora deverá encaminhar comunicado à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, pelo menos, 40 (quarenta) dias corridos de antecedência, informando **(i)** o Valor Nominal de Resgate Antecipado; **(ii)** a data em que o pagamento do Valor Nominal de Resgate Antecipado será realizado; **(iii)** o valor do prêmio que se dispõe a pagar sobre o Valor Nominal de Resgate Antecipado, se houver, que não poderá ser negativo; e **(iv)** quaisquer outras condições da Oferta de Resgate Antecipado ("**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado**").

4.6.11 A partir do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado, a Debenturista terá 30 (trinta) dias corridos para responder à Emissora se irá aderir ou não à Oferta de Resgate Antecipado e, em caso positivo, o número de Debêntures a ser objeto de resgate antecipado, sendo certo que a adesão da Debenturista seguirá a proporção dos Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido no Termo de Securitização), observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização.

4.6.12 A Devedora deverá depositar na Conta Centralizadora, até as 12:00 (doze) horas do dia da realização do resgate antecipado das Debêntures no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado, o montante necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderirem à oferta de resgate antecipado dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

4.6.13 Caso a Debenturista não se manifeste no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado.

4.6.14 O valor a ser pago pela Emissora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado deverá corresponder ao Valor Nominal de Resgate Antecipado, acrescido ou não, a exclusivo critério da Emissora, de prêmio sobre o Valor Nominal de Resgate Antecipado, que não poderá ser negativo, calculado sobre as Debêntures na proporção dos CRI detidos pelos Titulares de CRI que optaram pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido no Termo de Securitização).

4.6.15 Não será admitida Oferta de Resgate Antecipado parcial das Debêntures.

4.6.16 As Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente canceladas.

4.6.17 A Oferta de Resgate Antecipado deverá abranger a totalidade das Debêntures da Emissão, conforme descrito acima. Sem prejuízo, o resgate antecipado das Debêntures decorrente da Oferta de Resgate Antecipado poderá ser parcial, na medida em que poderão existir Titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido no Termo de Securitização). Nesse caso, o número de Debêntures canceladas será proporcional ao número de CRI cujos titulares decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido no Termo de Securitização).

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 21/66

4.6.18 A Emissora deverá arcar com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado.

4.7 *Procedimento de Bookbuilding*

4.7.1 Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento ("**Procedimento de *Bookbuilding***"), a ser organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação: **(i)** da demanda dos CRI em diferentes níveis de taxas de juros, de forma a definir o percentual da Remuneração; e **(ii)** do exercício, ou não, da opção de lote adicional no âmbito da emissão dos CRI, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400 , de acordo com a demanda verificada no Procedimento de *Bookbuilding* ("**Opção de Lote Adicional**"), sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será refletido por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de Debêntures, mas de qualquer forma anteriormente à primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação da Debenturista, deliberação societária da Emissora ou aprovação por Assembleia Geral de Titulares de CRI.

4.8 *Comunicações*

4.8.1 *Publicação na Imprensa*. As decisões decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Debenturista, serão publicadas no jornal "Hoje em Dia" e no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais, ressalvadas eventuais dispensas de publicação. A Emissora poderá alterar o jornal acima por outro jornal de grande circulação que seja adotado para suas publicações societárias, mediante prévia comunicação por escrito à Debenturista.

4.8.2 *Comunicações*. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) *Para a Emissora*
DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.
Rua dos Otoni, 177
Belo Horizonte – MG, CEP: 30150-270
At.: Sr. José Carlos Wollenweber Filho
Telefone: (31) 3431-5700
E-mail: ri@direcional.com.br

(ii) *Para a Debenturista*
TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição
São Paulo – SP, CEP: 04506-000
At.: Sr. Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br

(i) As comunicações serão consideradas entregues: **(a)** quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com "aviso de recebimento"; ou **(b)** por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 22/66

(ii) A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

4.9 *Liquidez e Estabilização*

4.9.1 Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

4.10 *Fundo de Amortização*

4.10.1 Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

5 VENCIMENTO ANTECIPADO

5.1 *Vencimento Antecipado Automático*

5.1.1 Observada a cláusula 5.2.1, abaixo, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral de Titulares de Debêntures (conforme abaixo definido) ou Assembleia Geral de Titulares de CRI, todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures serão declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Emissora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo), nas seguintes hipóteses:

(i) inadimplemento, pela Emissora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida nesta Escritura de Emissão de Debêntures relativa às Debêntures, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil da data em que se tornou devida;

(ii) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada);

(iii) **(a)** decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Emissora; **(b)** pedido de autofalência pela Emissora; **(c)** pedido de falência da Emissora formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou **(e)** liquidação, dissolução ou extinção da Emissora;

(iv) invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia desta Escritura de Emissão de Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI, do Termo de Securitização e/ou do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre os Coordenadores, a Emissora e a Securitizadora ("**Contrato de Distribuição**"), declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da referida decisão;

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 23/66

(v) questionamento judicial, pela Emissora, de qualquer disposição desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação;

(vi) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação;

(vii) protesto de títulos contra a Emissora, cujo valor, individual ou agregado, ultrapasse R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IPCA**"), *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, exceto se tiver sido comprovado à Debenturista **(a)** no prazo legal, que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; **(b)** no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do respectivo protesto, que o protesto foi sustado, suspenso ou cancelado; ou **(c)** no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do respectivo protesto, que foi prestada garantia aceita em juízo, no valor do respectivo protesto;

(viii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) corrigido pelo IPCA, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização;

(ix) transformação da forma societária da Emissora de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; ou

(x) não observância da destinação dos recursos obtidos por meio da presente Emissão conforme descrito na cláusula 3.7.1 acima.

5.2 *Vencimento Antecipado Não Automático*

5.2.1 Tão logo tome ciência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pela Emissora ou por terceiros, a Debenturista deverá, caso não seja decidido o contrário pelos Titulares de CRI, declarar o vencimento antecipado das Debêntures e de todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures, exceto se, em Assembleia Geral de Titulares de CRI, seja decidido o não vencimento antecipado não automático com relação a todas as Debêntures, e exigir da Emissora o pagamento integral do Valor Nominal de Vencimento Antecipado, nas seguintes hipóteses:

(i) descumprimento, pela Emissora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em quaisquer documentos relacionados com a Oferta, incluindo, mas não se limitando às Debêntures, não sanada no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data em que a Emissora receber notificação nesse sentido;

(ii) **(a)** inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora, não decorrente desta Escritura de Emissão de Debêntures, cujo valor individual ou

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 24/66

agregado seja igual ou superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) corrigido pelo IPCA, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, caso a Emissora não apresente contestação judicial ao referido inadimplemento em até 15 (quinze) dias contados da ocorrência do respectivo evento, ou **(b)** decretação de vencimento antecipado de contratos financeiros da Emissora, não decorrente desta Escritura de Emissão de Debêntures, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) corrigido pelo IPCA, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização;

(iii) existência de denúncia decorrente de processo de inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou decisão judicial e/ou administrativa referente à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública (conforme definido no artigo 5º da Lei nº 12.846/13), incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, e o *UK Bribery Act* ("**Leis Anticorrupção**") **(a)** pela Emissora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emissora; e/ou **(b)** por quaisquer das SPEs Investidas da Emissora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente em nome da Emissora, exceto no processo nº 3422720116070000 perante a 1ª Zona Eleitoral de Brasília/DF, em face de Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.;

(iv) **(a)** descumprimento das leis trabalhistas em relação ao trabalho infantil ou ao trabalho análogo ao escravo; **(b)** proveito criminoso da prostituição; ou **(c)** condenação por crime ao meio ambiente (1) pela Emissora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emissora; e/ou (2) por quaisquer Afiliadas da Emissora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emissora;

(v) redução de capital da Emissora, exceto: **(a)** se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados; ou **(b)** se o valor da redução de capital for inferior a 10% (dez por cento) do valor do patrimônio líquido da Emissora apurado conforme suas últimas informações financeiras trimestrais (ITR) em relação à data da redução de capital, desde que a Emissora esteja adimplente com suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação;

(vi) mudança ou alteração do objeto social da Emissora, de forma a alterar as atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 25/66

(vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e que afete, de forma significativa, o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(viii) cisão, fusão ou incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Emissora por outra sociedade que provoque a alteração do controle societário final da Emissora;

(ix) qualquer mudança no controle societário final da Emissora sem o consentimento prévio por escrito da Debenturista;

(x) não pagamento, pela Emissora, das despesas da Emissão e da Operação de Securitização, não sanado no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data em que a Emissora receber notificação neste sentido; ou

(xi) não manutenção do seguinte índice financeiro, apurado pela Emissora com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Emissora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras ("**Índice Financeiro**"):

$$\left(\frac{\text{Dívida Líquida Corporativa}}{\text{Patrimônio Líquido}}\right) < 0{,}50$$

onde:

Dívida Líquida Corporativa: corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

Observadas as seguintes regras:

(1) o primeiro cálculo do Índice Financeiro será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da primeira Data de Integralização;

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 26/66

(2) o Índice Financeiro deverá ser calculado e disponibilizado pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, para fins de acompanhamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis após as datas máximas previstas na Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada ("**Instrução CVM 480**"), para a divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de Informações Trimestrais – ITR, ou em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de Informações Trimestrais – ITR, o que ocorrer primeiro, através de relatório consolidado, preparado pela Emissora, bem como memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tal Índice Financeiro ("**Relatório do Índice Financeiro**");

(3) o Índice Financeiro deverá ser disponibilizado juntamente com declaração do Diretor Financeiro atestando o cumprimento das disposições constantes nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

(4) o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(5) a não manutenção pela Emissora do Índice Financeiro apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures, tampouco a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI, desde que ocorra o reenquadramento em todos os 3 (três) trimestres imediatamente seguintes.

5.2.2 Sem prejuízo do disposto na cláusula 5.3 abaixo, para fins de declaração do vencimento antecipado de forma não automática prevista na cláusula 5.2.1 acima, a Debenturista deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, em Assembleia Geral de Titulares de CRI.

5.2.3 Ocorrendo qualquer dos eventos de vencimento antecipado não automáticos previstos na cláusula 5.2.1 acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Geral de Titulares de CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto no Termo de Securitização.

(i) Ocorridas as hipóteses previstas nos itens (iii), (iv), (v), (vi), (viii), (ix), (x) e (xi) na cláusula 5.2.1 acima, a Assembleia Geral de Titulares de CRI a que se refere a cláusula 5.2.3 acima, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, deverá deliberar pelo não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo não resgate antecipado obrigatório dos CRI. Ocorrendo a deliberação pela não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, pelo não resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Debenturista deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Titulares de Debêntures aprovando a não declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 27/66

(a) Caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada na cláusula 5.2.3 (i) acima **(1)** não seja instalada em segunda convocação, ou **(2)** a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o não vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, o não resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Debenturista deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Titulares de Debêntures consignando a declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures.

(ii) Ocorridas as hipóteses previstas nos itens (i), (ii) e (vii) da cláusula 5.2.1 acima, a Assembleia Geral de Titulares de CRI a que se refere a cláusula 5.2.3 acima, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, deverá deliberar pelo vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo resgate antecipado obrigatório dos CRI. Ocorrendo a deliberação pela declaração do vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, pelo resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Debenturista deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Titulares de Debêntures aprovando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures.

(a) Caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada na cláusula 5.2.3 (ii) acima **(1)** não seja instalada em segunda convocação, ou **(2)** a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Debenturista deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Titulares de Debêntures consignando a não declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures.

5.3 A Emissora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nas cláusulas 5.1.1 e 5.2.1 acima, solicitar à Securitizadora que convoque Assembleia Geral de Titulares de CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Geral de Titulares de CRI previstos no Termo de Securitização, a fim de solicitar uma autorização de não vencimento antecipado das Debêntures, de forma que a ocorrência de um desses eventos não acarrete o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI ("**Pedido de *Waiver***" e "**Assembleia de Pedido de *Waiver***", respectivamente).

5.3.1 As deliberações na Assembleia de Pedido de *Waiver* serão tomadas (i) em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, por Titulares de CRI em Circulação que representem a maioria dos CRI em Circulação presente, devendo ser respeitada a observância do mínimo de 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 28/66

5.3.2 Para fins da presente cláusula, "CRI em Circulação" significa todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Securitizadora, e os de titularidade da Emissora e de sociedades ligadas à Securitizadora e/ou à Emissora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

5.4 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação ("**Valor Nominal de Vencimento Antecipado**"), no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado mediante comunicação por escrito a ser enviada pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora à Emissora, nos termos da cláusula 4.7 desta Escritura de Emissão de Debêntures, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios aplicáveis.

5.5 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem: **(i)** quaisquer valores devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI), que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; **(ii)** encargos moratórios aplicáveis e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; **(iii)** Remuneração aplicável; e **(iv)** saldo do Valor Nominal Unitário. A Emissora permanecerá responsável pelo saldo das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração aplicável, encargos moratórios aplicáveis e outros encargos incidentes sobre o saldo das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6 ASSEMBLEIA GERAL

6.1 Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a titular das Debêntures poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações ("**Assembleia Geral de Titulares de Debêntures**").

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 29/66

6.2 A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures será realizada, obrigatoriamente, na sede da Emissora, em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

6.2.1 A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures poderá ser convocada: **(i)** pela Emissora; ou **(ii)** pelos titulares das Debêntures que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação (conforme abaixo definido).

6.3 A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures se instalará, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem metade, no mínimo, das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

6.3.1 São consideradas "**Debêntures em Circulação**" todas as Debêntures subscritas e integralizadas, excluídas aquelas mantidos em tesouraria pela Emissora e/ou por suas Afiliadas (conforme abaixo definido).

6.4 A presença dos representantes legais da Emissora é permitida, se assim autorizada pela Assembleia Geral de Titulares de Debêntures.

6.5 A presidência da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures caberá ao titular de Debêntures eleito na própria Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, por maioria de votos dos presentes.

6.6 Nas deliberações da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI.

6.7 Nas deliberações da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, a cada Debênture caberá um voto. Todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de Debenturista dependerão de aprovação da Debenturista., observado que, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais de Titulares de Debêntures.

7 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1 A Emissora adicionalmente se obriga a:

(i) fornecer à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI ou disponibilizar em seu *website* e no *website* da CVM, conforme o caso:

(a) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término dos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, **(1)** cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes; bem como; **(2)** declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures; e **(iii)** que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social;

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 30/66

e **(3)** cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(b) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, **(1)** cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes; bem como **(2)** declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: **(ii)** que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures; e **(iii)** que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; **(3)** cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações **(i)** que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou **(ii)** nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e **(4)** cópia de relatórios preparados pela Emissora demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(c) as informações periódicas e eventuais previstas nos artigos 21 a 30 da Instrução CVM 480, nos prazos ali previstos ou, se não houver, prazo determinado neste normativo, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem realizados, sendo que a Emissora ficará dispensada de entregar as cópias das respectivas informações à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI quando as disponibilizar à CVM;

(d) na mesma data de suas publicações, os atos e decisões referidos na cláusula 4.8.1 acima;

(e) em até 30 (trinta) dias, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 31/66

exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;

(f) caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 4 (quatro) Dias Úteis contados da Data de Vencimento; e

(g) informações a respeito de qualquer dos eventos de vencimento antecipado automático e não automático nos prazos e periodicidade estabelecidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures .

(ii) 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;

(iii) manter os documentos mencionados na alínea (c) do item (i) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de, no mínimo, 3 (três) anos contados da disponibilização;

(iv) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM;

(v) cumprir, e envidar melhores esforços para fazer com que seus empregados e administradores agindo em seu nome, bem como qualquer outra empresa do seu grupo econômico, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora e das SPEs Investidas observam os dispositivos da Legislação Anticorrupção; **(b)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(c)** dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora ou as SPE e previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que o Debenturista entender necessárias; **(e)** realizará eventuais pagamentos devidos na forma prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures; e **(f)** quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção;

(vi) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas pela CVM ;

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 32/66

(vii) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;

(viii) manter atualizado o seu registro de companhia aberta na CVM;

(ix) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(x) notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis a Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;

(xi) cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por descumprimentos que não venham a afetar adversamente sua condição econômica e financeira, seus resultados operacionais, suas atividades, sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações pecuniárias ou não relativas às Debêntures, decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou a qualquer dívida que, se vencida e não paga, possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures;

(xii) obter e manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive as ambientais, ao seu regular funcionamento, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não resultem em impacto adverso relevante para suas atividades, ou para sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações pecuniárias não relativas às Debêntures, decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou a qualquer outra dívida que, se vencida e não paga, possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures;

(xiii) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

(xiv) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("**Instrução CVM 358**"), no tocante a dever de sigilo e normas de conduta;

(xv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores os seus fatos relevantes, conforme definidos pelo artigo 2º da Instrução CVM 358;

(xvi) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, resultantes de atos de sua gestão, promovendo a publicação das demonstrações financeiras previstas no artigo 176 da Lei das Sociedades por Ações e, pelo menos 1 (uma) vez ao ano, em jornais de grande circulação, dos seguintes documentos, que devem ser complementados com notas explicativas e outros quadros analíticos ou demonstrações contábeis necessárias para o esclarecimento da situação patrimonial e dos resultados do exercício da Emissora:

(a) balanço patrimonial;

(b) demonstração das mutações do patrimônio líquido;

(c) demonstração do resultado do exercício;

(d) demonstração de fluxo de caixa;

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 33/66

(e) relatório dos auditores independentes; e

(f) demais documentos que venham a ser exigidos pela legislação pertinente à matéria;

(xvii) cumprir todas as obrigações descritas na Lei das Sociedades por Ações, Instrução CVM 480 (inclusive, mas não limitado à atualização do Formulário de Referência) e demais regulamentações aplicáveis;

(xviii) cumprir todas as normas editadas pela CVM necessárias para que a Oferta e a Operação de Securitização possam se concretizar;

(xix) cumprir, em conjunto com suas afiliadas, as leis, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor;

(xx) caso ocorra questionamento judicial desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação, por qualquer terceiro, promover a adequada defesa no devido prazo legal, de modo a preservar os interesses do Debenturista e dos titulares de CRI e a validade e exequibilidade da presente Escritura de Emissão de Debêntures, das Debêntures, dos demais Documentos da Operação, e dos CRI, conforme o caso;

(xxi) realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures e os CRI que sejam de responsabilidade da Emissora, conforme previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos Documentos da Operação; e

(xxii) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão e à Oferta, bem como disponibilizá-la aos Coordenadores no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, após solicitação por escrito, neste sentido, ou no menor prazo possível, conforme exigência legal.

8 DECLARAÇÕES DA EMISSORA

8.1 A Emissora declara à Debenturista que:

(i) está devidamente autorizada a emitir as Debêntures, a celebrar a presente Escritura de Emissão de Debêntures e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, não sendo exigidas, da Emissora, quaisquer aprovações ambiental, governamental e/ou regulamentar para tanto e tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(ii) é companhia atuante no ramo de construção civil e imobiliário, especialmente na construção de empreendimentos habitacionais ;

(iii) a celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas, não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 34/66

(iv) é sociedade por ações devidamente organizada e constituída, de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(v) as pessoas que representam a Emissora na assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures têm poderes bastantes para tanto;

(vi) todas as informações da Emissora, prestadas no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes e a Emissora se responsabiliza por tais informações prestadas;

(vii) cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as regras de destinação dos recursos objeto da captação decorrente da emissão das Debêntures, nos termos da legislação aplicável e desta Escritura de Emissão de Debêntures;

(viii) cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as normas de conduta previstas na Instrução CVM 414 e na Instrução CVM 400, conforme aplicável, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio;

(ix) esta Escritura de Emissão de Debêntures, os demais Documentos da Operação e as cláusulas neles contidas constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(x) a emissão das Debêntures, a celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures, o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Operação de Securitização: **(a)** não infringem o estatuto social da Emissora, ou qualquer **(1)** norma aplicável à Emissora, contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou qualquer de seus controladores, controladas, e/ou coligadas, conforme a Lei das Sociedades por Ações ("**Afiliadas**"), seja parte ou interveniente, ou pelos quais qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(2)** ordem ou decisão judicial, administrativa ou arbitral em face da Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas; **(b)** nem resultará em: **(1)** vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contratos ou instrumentos do qual a Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou **(2)** criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas, que não os previstos nas Debêntures e nos demais Documentos da Operação;

(xi) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento e/ou tal questionamento de boa-fé não possa causar um efeito adverso relevante na situação operacional, econômica e financeira da Emissora, de modo que afete adversamente a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações, previstas no âmbito das Debêntures e desta Escritura de Emissão de Debêntures;

(xii) possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, ou, eventualmente, em fase de renovação, exceto por

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 35/66

hipóteses em que a falha em obter tais instrumentos não possa causar qualquer efeito adverso relevante no exercício de suas atividades de forma regular;

(xiii) **(a)** cumpre o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, inclusive às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, de modo que não afete adversamente a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações, previstas no âmbito das Debêntures e desta Escritura de Emissão de Debêntures; **(b)** adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais eventualmente apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, exceto por hipóteses em que o descumprimento não possa causar qualquer efeito adverso relevante no exercício de suas atividades de forma regular; **(c)** cumpre as determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais, exceto aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e por hipóteses em que o descumprimento não possa causar qualquer efeito adverso relevante no exercício de suas atividades de forma regular; e **(d)** é a única e exclusiva responsável por qualquer dano ambiental e/ou descumprimento da legislação ambiental, resultante da aplicação dos recursos financeiros obtidos por meio das Debêntures, isentando desde já a Debenturista de quaisquer responsabilidades, ressalvada a possibilidade de regresso contra os proprietários anteriores quanto a fatos pregressos que tenham sido identificados pela Emissora após a aquisição dos imóveis aos quais serão destinados aos recursos das Debêntures;

(xiv) inexiste, para fins de emissão das Debêntures e formalização desta Escritura de Emissão de Debêntures: **(a)** descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou descumprimento de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem; ou **(b)** qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, procedimento, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem, em qualquer dos casos desta cláusula visando anular, revisar, invalidar, repudiar ou de qualquer forma afetar as Debêntures, esta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou os CRI;

(xv) não tomou e não tomará quaisquer outras fontes ou modalidades de financiamentos sobre a mesma parcela do custo total dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis que tenham sido ou venham a ser financiados com recursos oriundos das Debêntures. Ressalva-se, contudo, o direito da Emissora de contratar o financiamento dos recursos complementares da parte correspondente às despesas a incorrer que não forem supridas por meio das Debêntures, para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis descritos nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

(xvi) tem integral ciência da forma e condições de negociação das Debêntures, dos CRI, do Termo de Securitização, desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, inclusive com a forma de cálculo do valor devido no âmbito das Debêntures e desta Escritura de Emissão de Debêntures;

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 36/66

(xvii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

(xviii) recebeu, possui ciência, conhece, não tem dúvidas e está de acordo com todas as regras estabelecidas no Termo de Securitização;

(xix) não exercerá quaisquer direitos de compensação de forma a extinguir, reduzir ou mudar as obrigações de pagamento da Emissora previstas nas Debêntures ;

(xx) as demonstrações financeiras, consolidadas e auditadas, datadas de 31 dezembro de 2018, bem como as informações financeiras trimestrais de 31 de março de 2019 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora naquela data e para aquele período e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências, e desde a data das demonstrações financeiras acima mencionadas não houve nenhuma alteração adversa relevante e nem aumento substancial do endividamento da Emissora;

(xxi) as opiniões e análises expressas no Formulário de Referência da Emissora são dadas de boa-fé e consideram todas as circunstâncias materiais relevantes, são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;

(xxii) as informações constantes do Formulário de Referência da Emissora nos termos da Instrução CVM 480 e eventualmente complementadas por comunicados ao mercado, fatos relevantes e disponíveis na página da CVM na Internet são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Emissora;

(xxiii) exceto por aqueles mencionados no Formulário de Referência da Emissora, nas suas demonstrações financeiras e informações trimestrais disponibilizadas à CVM e ao mercado, a Emissora não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações previstas no âmbito das Debêntures e desta Escritura de Emissão de Debêntures;

(xxiv) as informações a respeito da Emissora prestadas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Emissora;

(xxv) respeita a legislação e regulamentação relacionadas ao meio ambiente, à saúde e segurança ocupacional e, quando aplicável, a questões sanitárias, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, bem como declara que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo e/ou incentivo à prostituição ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("**Legislação Socioambiental**") e que a utilização dos

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 37/66

valores objeto das Debêntures não implicará na violação da Legislação Socioambiental;

(xxvi) possui experiência na celebração de contratos financeiros da natureza daqueles envolvidos nesta operação e entendem os riscos inerentes a tal operação;

(xxvii) não há ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Emissora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Direcional, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle da Emissora;

(xxviii) inexiste violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção, conforme aplicável, pela Emissora, por seus controladores, por suas controladas e por suas coligadas;

(xxix) **(a)** envida os melhores esforços para que seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora, observem os dispositivos de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, conforme aplicável; **(b)** absteu-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(c)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Debenturista, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e **(d)** realizará eventuais pagamentos devidos à Debenturista exclusivamente por meio de transferência bancária;

(xxx) possui política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as leis, incluindo, mas não se limitando a, as Leis Anticorrupção, realizados sempre de forma prévia à contratação de terceiros ou prestadores de serviços; e

(xxxi) até a presente data, não tem conhecimento da ocorrência das seguintes hipóteses: **(a)** ter utilizado ou utilizar recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; **(b)** fazer ou ter feito qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; **(c)** ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; **(d)** praticar ou ter praticado quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; **(e)** ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 38/66

qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou **(f)** ter realizado ou realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido.

8.2 Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, a Emissora se compromete a notificar a Debenturista em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua ocorrência.

9 DESPESAS

9.1 Na primeira Data de Integralização, será retido, pela Debenturista, do pagamento do preço de integralização das Debêntures, o valor de R$50.000,00 (cinquenta mil reais) para a constituição de fundo de despesas para o pagamento de despesas pela Securitizadora no âmbito da Operação de Securitização, na conta corrente de titularidade da Debenturista mantida junto ao Banco Bradesco S.A., sob o nº 0008023-3, agência 3391 ("**Banco Liquidante**", "**Conta Centralizadora**" e "**Fundo de Despesas**", respectivamente). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.

9.1.1 Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), mediante comprovação, conforme notificação da Debenturista à Emissora neste sentido, a Emissora recomporá, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao valor de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, devendo encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

9.1.2 Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário, nos termos do Termo de Securitização, e integrarão o patrimônio separado, sendo certo que deverão ser aplicados pela Debenturista, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, exclusivamente em certificados e recibos de depósito bancário com liquidez diária e/ou operações compromissadas de emissão do Banco Liquidante com vencimento anterior à data de vencimento dos CRI. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Debenturista os benefícios fiscais desses rendimentos.

9.1.3 Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Debenturista à Emissora na conta nº 59.955-6, do banco Itaú Unibanco S.A. (341), agência nº 0587, de sua titularidade, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação, ressalvados à Debenturista os benefícios fiscais decorrentes dos rendimentos do investimento dos

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 39/66

valores existentes no Fundo de Despesas nas aplicações financeiras referidas na cláusula 9.1.2 acima.

9.2 Caso a Emissora venha a arcar com quaisquer despesas ou custos incorridos por motivo imputável à Debenturista a título de dolo ou culpa grave, a Debenturista obriga-se a ressarcir a Emissora pelos valores por ela pagos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio dos comprovantes de pagamentos à Debenturista.

9.3 Se, na primeira Data de Integralização, o preço de integralização das Debêntures não for suficiente para a constituição do Fundo de Despesas e/ou para o pagamento das despesas listadas no Anexo IV a esta Escritura de Emissão de Debêntures ("**Despesas *Flat***"), a Emissora deverá complementar o valor restante necessário para a constituição do Fundo de Despesas e/ou para o pagamento das Despesas Flat, mediante transferência do referido valor à Conta Centralizadora, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização.

9.4 *Despesas*. As Despesas Flat e as demais despesas abaixo listadas ("**Despesas**") serão arcadas exclusivamente pela Emissora, sendo que **(i)** as Despesas Flat serão descontadas pela Debenturista do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures; e **(ii)** as demais despesas, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Emissora, ou, ainda, por recursos do patrimônio separado, em caso de inadimplemento pela Emissora:

(i) todos os emolumentos e declarações de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto à CCI quanto aos CRI;

(ii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela emissão dos CRI, no valor único de R$60.000,00 (sessenta mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela administração do patrimônio separado, no valor mensal de R$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A referida despesa terá um acréscimo de 70% (setenta por cento) nos meses em que ocorrerem eventuais Reestruturações, ou enquanto as Debêntures estiverem sob vencimento antecipado;

(c) por cada Data de Integralização, no valor de R$300,00 (trezentos reais) (exceto para a primeira Data de Integralização), a ser pago até o 1º (primeiro) Dia Útil contado de cada uma das Datas de Integralização;

(d) as despesas referidas nos itens (a), (b) e (c) acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 40/66

(Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(e) o valor devido no âmbito do subitem (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(iii) remuneração, a ser paga à instituição custodiante, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R$5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela custódia da CCI, será devido o valor anual de R$2.000,00 (dois mil reais), sendo a primeira parcela paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(c) por eventual aditamento da Escritura de Emissão de CCI será devida parcela única de R$1.000,00 (mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema da B3;

(d) os valores devidos no âmbito dos subitens (a), (b) e (c) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os valores referidos no item (ii) acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(iv) remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:

(a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI, no valor anual de R$13.000,00 (treze mil reais), sendo a primeira parcela paga ao Agente Fiduciário dos CRI até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização, e as demais parcelas a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI, ou até quando Agente Fiduciário dos CRI cesse suas funções de agente fiduciário dos CRI, o que ocorrer primeiro;

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 41/66

(b) pela verificação do Índice Financeiro, será devido o valor de R$1.000,00 (mil reais) por verificação, a partir da primeira verificação do Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário dos CRI;

(c) pela verificação da destinação dos recursos da Emissão, será devido o valor de R$1.000,00 (mil reais) a cada semestre a partir da primeira verificação, até a utilização total dos recursos oriundos da presente Escritura de Emissão de Debêntures;

(d) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R$550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da emissão de CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa dos CRI, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo R$50.000,00 (cinquenta mil reais) por ano, sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados pela Emissora; e

(e) os valores devidos no âmbito dos subitens (a), (b) e (c) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, reajustadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 42/66

sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(v) remuneração do escriturador e liquidante dos CRI no montante equivalente a R$500,00 (quinhentos reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes;

(vi) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$1.800,00 (mil e oitocentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros no valor inicial de R$1.080,00 (mil e oitenta reais) por ano para a elaboração dos relatórios exigidos pela Instrução CVM 600. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos;

(viii) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à Assembleia Geral;

(ix) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

(x) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado, outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, exclusivamente na hipótese de liquidação do patrimônio separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 43/66

(xi) despesas com o registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA; e

(xii) despesas anuais com a auditoria do Regime Fiduciário.

9.4.2 O pagamento das despesas acima previstas mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, deverá ser devidamente comprovado pela Securitizadora, mediante o envio, à Emissora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao pagamento da despesa.

9.4.3 As despesas referentes ao comissionamento pago pela Emissora aos Coordenadores e/ou às Participantes Especiais deverão ser pagas pela Securitizadora aos Coordenadores e/ou às Participantes Especiais, conforme aplicável, por conta e ordem da Emissora, nos termos do Contrato de Distribuição, mediante a retenção do valor referente a essa despesa do valor integralizado em cada integralização dos CRI, e a consequente transferência do saldo líquido à Emissora pela Securitizadora.

9.4.4 As despesas com a contratação da Agência de Classificação de Risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta e para atualização trimestral do relatório de classificação de risco da Oferta deverão ser arcadas direta e exclusivamente pela Emissora.

9.5 Quaisquer despesas não mencionadas na cláusula 9.4 acima e relacionadas à emissão dos CRI e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, na forma desta cláusula, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais dos Titulares de CRI.

9.6 Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com quaisquer despesas relacionadas à emissão dos CRI e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Operação, a Emissora deverá solicitar diretamente à Emissora o pagamento de tais despesas, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis.

9.7 Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

9.8 As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Emissora à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Securitizadora, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

9.9 Sem prejuízo da cláusula 9.8 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Emissora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 44/66

quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Emissora, nos termos dos Documentos da Operação.

9.10 Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora.

9.10.1 A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

9.10.2 Caso a Emissora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das Despesas junto à Emissora após a realização do Patrimônio Separado.

9.11 Em qualquer Reestruturação (conforme definido abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais, ou enquanto os CRI estiverem sob hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório, será devida, pela Emissora à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Emissora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre a Securitizadora e a Emissora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo R$10.000,00 (dez mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados pela Emissora. O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora e também será arcado mediante a utilização do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Securitizadora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Emissora.

9.12 Entende-se por "**Reestruturação**" a alteração de condições relacionadas **(i)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; **(ii)** aditamentos aos Documentos da Operação e realização de

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 45/66

assembleias, com exceção do(s) aditamento(s) a ser(em) eventualmente celebrado(s) caso, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI seja inferior a 300.000 (trezentos mil) CRI; e **(iii)** ao vencimento antecipado das Debêntures.

9.13 *Transferência de Recursos*. Quaisquer transferências de recursos da Securitizadora à Emissora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Securitizadora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Emissora, conforme o caso, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos.

10 INDENIZAÇÃO

10.1 A Emissora, por si e por suas Afiliadas, obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, na qualidade de titular do patrimônio separado, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos que venha a sofrer em decorrência do descumprimento, pela Emissora e/ou por qualquer de suas partes relacionadas, de qualquer obrigação oriunda desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação.

10.1.1 Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Emissora, suas Afiliadas, a Emissora reembolsará ou pagará o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

10.1.2 A obrigação de indenização prevista na cláusula 10.1, acima, abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do patrimônio separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures. As Partes desde já concordam que a Emissora não será responsável por qualquer indenização decorrente ou de qualquer forma relacionada a qualquer custo de oportunidade, negócios ou clientela, ou por danos indiretos, exemplares, punitivos, morais ou lucros cessantes alegados pela Securitizadora ou qualquer de suas partes relacionadas.

10.1.3 A Emissora deverá pagar quaisquer valores devidos em decorrência das estipulações deste item no prazo de 10 (dez) dias a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pela Securitizadora e/ou parte relacionada indenizável, conforme o caso, desde que acompanhados com a efetiva comprovação dos valores devidos, nos termos previstos nesta cláusula 10.

11 DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão de Debêntures. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 46/66

de qualquer direito ou faculdade que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia a este, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

11.2 A presente Escritura de Emissão de Debêntures é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na cláusula 2 acima, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

11.3 Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

11.4 Esta Escritura de Emissão de Debêntures constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

11.5 As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura de Emissão de Debêntures, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

11.6 As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

11.7 Esta Escritura de Emissão de Debêntures e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("**Código de Processo Civil**"), reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

11.8 As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de Debêntures poderá ser alterada sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou da B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; **(iv)** na hipótese de alteração da proporção da alocação dos recursos a cada um dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, desde que mantidos os mesmos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis previstos no Anexo I, nos termos da cláusula 3.7.4, acima; **(v)** na hipótese de, no

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 47/66

Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto a investidores para a subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 300.000 (trezentos mil) CRI, nos termos da cláusula 3.4.2, acima; e **(vi)** para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, a fim de especificar a taxa final de Remuneração, bem como o eventual cancelamento de Debêntures, em razão do eventual não exercício, ou do exercício parcial, da Opção de Lote Adicional.

11.9 Observado o disposto na cláusula 11.9.1 abaixo, os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures não serão passíveis de compensação com eventuais créditos da Debenturista e o não pagamento dos valores devidos no prazo acordado poderá ser cobrado pela Debenturista e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos dos artigos 784 e 785 do Código de Processo Civil.

11.9.1 Caso existam Debêntures não integralizadas na data em que qualquer pagamento for devido sob as Debêntures, os valores a serem pagos pela Emissora sob referidas Debêntures não integralizadas, incluindo aqueles decorrentes da cláusula 5 acima, serão automaticamente compensados, nos termos do artigo 368 do Código Civil, com o Preço de Integralização da respectiva Debênture devido por seu subscritor, de modo que nenhum valor será deverá ser desembolsado pela Emissora em relação à Debêntures não integralizadas.

11.10 Os tributos incidentes sobre as obrigações da Emissora nesta Escritura de Emissão de Debêntures, quando devidos, deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação e demais valores incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos à Debenturista, nos termos aqui previstos, em decorrência das Debêntures ("**Tributos**"). Nesse sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer Tributos e/ou demais valores que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, a Emissora tiver que reter ou deduzir, dos pagamentos feitos no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Debenturista, pertinentes a esses tributos, contribuições e/ou demais valores, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Debenturista, sob pena de vencimento antecipado desta Escritura de Emissão de Debêntures. Os CRI lastreados nos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Emissora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que incidam ou venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares de CRI. Adicionalmente, a Emissora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos rendimentos pagos aos Titulares CRI, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Emissora aos Titulares de CRI.

11.11 Para fins da presente Escritura de Emissão de Debêntures, "**Documentos da Operação**" significa, conjuntamente, **(i)** a presente Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a Escritura

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 48/66

de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição; **(v)** os prospectos preliminar e definitivo da Oferta; e **(vi)** os demais instrumentos celebrados no âmbito da emissão de CRI e da Oferta.

12 LEI E FORO

12.1 A presente Escritura de Emissão de Debêntures reger-se-á pelas leis brasileiras.

12.2 Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão de Debêntures, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura de Emissão de Debêntures digitalmente, em 1 (uma) única via, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Belo Horizonte, 31 de maio de 2019.

Neste ato assina digitalmente pela Direcional Engenharia S.A. o Sr. Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo.

Neste ato assina digitalmente pela True Securitizadora S.A. o Sr. Fernando Cesar Brasileiro.

Neste ato assinam digitalmente como testemunhas Filipe Luiz Parreiras Hilario, CPF 096.552.816-20 e Ana Elisa Gonçalves Gomes dos Santos, CPF 103.995.706-40.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETARIA GERAL pág. 49/66

ANEXO I - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS

#	DENOMINAÇÃO	CIDADE/ESTADO	MATRÍCULA	SPE	CNPJ	% lastro	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
1	Estrada da Pedra Lote 02	Rio de Janeiro/RJ	258.878 - 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Agua Nova Empreendimentos Imobiliarios Ltda	28.473.630/0001-00	4%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (03/07/2025)
2	Familia Mattos - Cond. 1 Familia Mattos - Cond. 2	Contagem/MG	129.366 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG 129.367 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG	Altos Pilares Empreendimentos Imobiliários Ltda - SCP Irmãos Mattos	15.315.406/0001-30	12%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (03/07/2025)
3	Conquista Flores	Manaus/AM	95.883 - Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM	Amatura Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32.039.850/0001-09	4%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (03/07/2025)
4	Conquista Arvoredo e Conquista do Bosque	Contagem/MG	152.627 - Serviço do Registro de Imóveis de Contagem/MG	Bello Jardim Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	24.517.701/0001-60	3%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (03/07/2025)
5	Reserva Gran Village Ibiti	Sorocaba/SP	194.719 - 1º Ofício de Registro de Imoveis de Sorocaba/SP	Carrancas Empreendimentos Imobiliarios Ltda	28.835.418/0001-38	3%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (03/07/2025)
6	Viva Vida Moinho	Rio de Janeiro/RJ	100.556 - 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Castelhano Empreendimentos Imobiliários Ltda	27.467.498/0001-53	5%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (03/07/2025)
7	Colina - 1ª Etapa e 2ª Etapa	Belo Horizonte/MG	93.979 - 7º Ofício de Registro e Imóveis de Belo Horizonte/MG 93.980 - 7º Ofício de Registro e Imóveis de Belo Horizonte/MG	Colina Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	15.723.066/0001-87	12%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (03/07/2025)
8	Viva Vida Alegria e Viva Vida Belford Roxo	Belford Roxo/RJ	14.779 - 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo/RJ 14.778 - 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo/RJ	Constantina Empreendimentos Imobiliários Ltda	27.467.586/0001-55	8%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (03/07/2025)
9	Reserva da Cidade	Manaus/AM	51.714 - Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus/AM	Coral Empreendimentos Imobiliarios Ltda	10.348.152/000133	7%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (03/07/2025)

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
pág. 50/66

#	DENOMINAÇÃO	CIDADE/ESTADO	MATRÍCULA	SPE	CNPJ	% lastro	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
10	Patriotas - 1ª Etapa e 2ª Etapa	São Paulo/SP	75.256 - 6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	21.596.349/0001-08	11%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (03/07/2025)
11	Reserva Family	Campinas/SP	85.256 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Nobres Empreendimentos Imobiliários Ltda	26.786.980/0001-93	4%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (03/07/2025)
12	Rio Acima - 1ª Etapa e 2ª Etapa	Votorantim/SP	24.671 - Oficial de Registro de Imóveis de Votorantim/SP	Nova Diamantina Empreendimentos Ltda	28.016.310/0001-13	6%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (03/07/2025)
13	Link Ipiranga - 2ª Etapa	São Paulo/SP	220.159 - 6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.838.654/0001-05	6%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (03/07/2025)
14	Reserva Park Itanhangá	Rio de Janeiro/RJ	85.024 - 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sao Gotardo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	27.601.782/0001-70	7%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (03/07/2025)
15	Conquista Safira, Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L1Q3 e Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L2Q3	Contagem/MG	144.753 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG 144.752 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG	Veneza Empreendimentos Imobiliarios Ltda	22.459.478/0001-17	8%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento (03/07/2025)

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
pág. 51/66

ANEXO I.1 – CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS						
#	**EMPREENDIMENTOS**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
1	Estrada da Pedra Lote 02	R$ -	R$ 5.132.000	R$ 4.868.000	R$ -	R$ -
2	Família Mattos - Cond. 1 Família Mattos - Cond. 2	R$ -	R$ 11.385.000	R$ 17.694.000	R$ 921.000	R$ -
3	Conquista Flores	R$ -	R$ 3.795.000	R$ 5.898.000	R$ 307.000	R$ -
4	Conquista Arvoredo e Conquista do Bosque	R$ 78.750	R$ 4.237.500	R$ 3.183.750	R$ -	R$ -
5	Reserva Gran Village Ibiti	R$ 1.200.750	R$ 5.055.000	R$ 1.244.250	R$ -	R$ -
6	Viva Vida Moinho	R$ -	R$ 3.877.500	R$ 7.918.750	R$ 703.750	R$ -
7	Colina - 1ª Etapa e 2ª Etapa	R$ -	R$ 7.632.000	R$ 19.791.000	R$ 2.577.000	R$ -
8	Viva Vida Alegria e Viva Vida Belford Roxo	R$ 3.202.000	R$ 13.480.000	R$ 3.318.000	R$ -	R$ -
9	Reserva da Cidade	R$ 2.801.750	R$ 11.795.000	R$ 2.903.250	R$ -	R$ -
10	Patriotas - 1ª Etapa e 2ª Etapa	R$ -	R$ 6.996.000	R$ 18.141.750	R$ 2.362.250	R$ -
11	Reserva Family	R$ 1.601.000	R$ 6.740.000	R$ 1.659.000	R$ -	R$ -
12	Rio Acima - 1ª Etapa e 2ª Etapa	R$ -	R$ 4.267.154	R$ 8.925.951	R$ 1.806.895	R$ -
13	Link Ipiranga - 2ª Etapa	R$ -	R$ 5.692.500	R$ 8.847.000	R$ 460.500	R$ -

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
pág. 52/66

14	Reserva Park Itanhangá	R$ 1.370.250	R$ 11.637.500	R$ 4.492.250	R$ -	R$ -
15	Conquista Safira, Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L1Q3 e Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L2Q3	R$ -	R$ 3.951.954	R$ 7.645.195	R$ 6.272.506	R$ 2.130.345
-	**TOTAL**	**R$ 10.254.500**	**R$ 105.674.109**	**R$ 116.530.146**	**R$ 15.410.900**	**R$ 2.130.345**

CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS (R$ milhares)

#	Emp.	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
1	Estrada da Pedra Lote 02	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 493	R$1.108	R$1.501	R$2.030	R$1.779	R$1.430	R$1.096	R$ 563	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2	Família Mattos - Cond. 1 Família Mattos - Cond. 2	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 315	R$2.034	R$3.816	R$5.220	R$5.880	R$5.034	R$3.936	R$2.844	R$ 921	R$ -	R$ -	R$ -
3	Conquista Flores	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 105	R$ 678	R$1.272	R$1.740	R$1.960	R$1.678	R$1.312	R$ 948	R$ 307	R$ -	R$ -	R$ -
4	Conquista Arvoredo e Conquista do Bosque	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 79	R$ 509	R$ 954	R$1.305	R$1.470	R$1.259	R$ 984	R$ 711	R$ 230	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
5	Reserva Gran Village	R$ -	R$ -	R$ 370	R$ 831	R$1.126	R$1.523	R$1.334	R$1.073	R$ 822	R$ 422	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

pág. 53/66

CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS (R$ milhares)																	
#	Emp.	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
	Ibiti																
6	Viva Vida Moinho	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 616	R$1.385	R$1.876	R$2.538	R$2.224	R$1.788	R$1.370	R$ 704	R$ -	R$ -	R$ -
7	Colina - 1ª Etapa e 2ª Etapa	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 888	R$2.637	R$4.107	R$5.799	R$5.643	R$4.674	R$3.675	R$2.274	R$ 303	R$ -	R$ -
8	Viva Vida Alegria e Viva Vida Belford Roxo	R$ -	R$ -	R$ 986	R$2.216	R$3.002	R$4.060	R$3.558	R$2.860	R$2.192	R$1.126	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
9	Reserva da Cidade	R$ -	R$ -	R$ 863	R$1.939	R$2.627	R$3.553	R$3.113	R$2.503	R$1.918	R$ 985	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
10	Patriotas- 1ª Etapa e 2ª Etapa	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 814	R$2.417	R$3.765	R$5.316	R$5.173	R$4.285	R$3.369	R$2.085	R$ 278	R$ -	R$ -
11	Reserva Family	R$ -	R$ -	R$ 493	R$1.108	R$1.501	R$2.030	R$1.779	R$1.430	R$1.096	R$ 563	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
12	Rio Acima – 1ª Etapa e 2ª Etapa	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 312	R$ 701	R$1.207	R$2.047	R$2.313	R$2.581	R$2.325	R$1.707	R$1.062	R$ 657	R$ 88	R$ -
13	Link	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$			R$2.610					R$	R$ -	R$ -	R$ -

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
pág. 54/66

CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS (R$ milhares)																	
#	Emp.	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
	Ipiranga - 2ª Etapa					158	R$1.017	R$1.908		R$2.940	R$2.517	R$1.968	R$1.422	461			
14	Reserva Park Itanhangá	R$ -	R$ -	R$ 184	R$1.187	R$2.226	R$3.045	R$3.430	R$2.937	R$2.296	R$1.659	R$ 537	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
15	Conquista Safira, Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L1Q3 e Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L2Q3	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 351	R$ 790	R$1.070	R$1.741	R$1.930	R$1.916	R$1.994	R$1.805	R$1.619	R$1.690	R$1.737	R$1.227

#	Emp.	3T23	4T23	1T24	2T24
1	Estrada da Pedra Lote 02	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2	Família Mattos - Cond. 1 Família Mattos - Cond. 2	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
3	Conquista Flores	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
4	Conquista Arvoredo e	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
pág. 55/66

	Conquista do Bosque				
5	Reserva Gran Village Ibiti	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
6	Viva Vida Moinho	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
7	Colina - 1ª Etapa e 2ª Etapa	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
8	Viva Vida Alegria e Viva Vida Belford Roxo	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
9	Reserva da Cidade	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
10	Patriotas- 1ª Etapa e 2ª Etapa	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
11	Reserva Family	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
12	Rio Acima - 1ª Etapa e 2ª Etapa	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
13	Link Ipiranga - 2ª Etapa	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
14	Reserva Park Itanhangá	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
15	Conquista Safira, Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L1Q3 e Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L2Q3	R$ 986	R$ 756	R$ 388	R$ -

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
pág. 56/66

ANEXO II - BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO CONFORME PREVISTO NA CLÁUSULA 4.1.7 DESTA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES

Nº 1

Emissora

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 16.614.075/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais ("**JUCEMG**") sob o NIRE 31.300.025.837, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de emissora das debêntures ("**Emissora**" ou "**Direcional**").

Debenturista ou Subscritor

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, na qualidade de subscritora das Debêntures, neste ato representada nos termos do seu estatuto social ("**Debenturista**").

Características da Emissão

Foram emitidas 300.000 (trezentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) em 03 de julho de 2019 ("**Emissão**").

A emissão das Debêntures se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") aos quais o Crédito Imobiliário será vinculado como lastro ("**Operação de Securitização**").

Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição em regime misto de garantia firme e melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Oferta**" e "**Instrução CVM 400**") e serão destinados a investidores em geral, qualificados, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas ou com sede no Brasil ou no exterior, bem como clubes de investimento registrados na B3, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização ("**Investidores**", sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta ou no mercado secundário, denominados "**Titulares de CRI**").

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETÁRIA GERAL pág. 57/66

Na hipótese de, no Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 300.000 (trezentos mil) CRI, essa quantidade de Debêntures inicialmente emitida, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não alocadas, a ser formalizado por meio de aditivo ao *"Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Direcional Engenharia S.A."* ("**Escritura de Emissão de Debêntures**").

A Emissão foi realizada e a Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada com base nas deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 31 de maio de 2019 ("**RCA**"), por meio da qual se aprovou a Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**").

Identificação do Subscritor

Nome: True Securitizadora S.A.			Tel.: (11) 3071-4475
Endereço: Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12		E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br	
Bairro: Vila Nova Conceição	CEP: 04506-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
Nacionalidade: Brasileira	Data de Nascimento: N/A	Estado Civil: N/A	
Doc. de identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: 12.130.744/0001-00	
Representante Legal (se for o caso): N/A			Tel.: N/A
Doc. de Identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: N/A	

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Debêntures subscritas:	Série das Debêntures Subscritas:	Valor Nominal Unitário:	Valor de integralização:
300.000	Série Única	R$1.000,00 (um mil reais)	R$1.000,00 (um mil reais)

Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão de

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETÁRIA GERAL pág. 58/66

Debêntures, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de debêntures da Emissora.

A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; e **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. Belo Horizonte, __ de __ de 2019. _____ **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**	Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e **(iii)** que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada. São Paulo, __ de __ de 2019. _____ **TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Informações Adicionais

Para informações adicionais sobre a presente emissão, os interessados deverão dirigir-se à Emissora e à Debenturista nos endereços indicados abaixo:

Emissora:

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.
Rua dos Otoni, 177
Belo Horizonte – MG, CEP: 30150-270
At.: Sr. José Carlos Wollenweber Filho
Telefone: (31) 3431-5700
E-mail: ri@direcional.com.br

Debenturista:

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição
São Paulo – SP, CEP: 04506-000
At.: Sr. Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM SECRETÁRIA GERAL pág. 59/66

ANEXO III - MODELO DE RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

MODELO DE RELATÓRIO CONFORME PREVISTO NA CLÁUSULA 3.7.6 DESTA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

TERMO DE DECLARAÇÃO DE RECURSOS DESTINADOS DAS DEBÊNTURES

Belo Horizonte, [DATA]

À
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Ref.: Notificação sobre uso dos recursos da 5ª Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da Direcional Engenharia S.A. ("Debêntures").

A **Direcional Engenharia S.A.**, sociedade por ações de capital aberto com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nos termos da cláusula 3.7.6 da Escritura de Emissão das Debêntures vem, pelo presente termo, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Debêntures utilizados até a data do presente termo, corresponde a R$[•], e referente ao período semestral de [•] a [•], sendo:

SPE/CNPJ	Denominação do Empreendimento Imobiliário	Matrícula	Percentual do Recurso Estimado	Percentual do Recurso Utilizado	Valor gasto
Água Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda. / CNPJ nº 28.473.630/0001-00	Estrada da Pedra Lote 02	258.878 - 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	[•]%	[•]%	R$[•]
Altos Pilares Empreendimentos Imobiliários Ltda. - SCP Irmãos Mattos / CNPJ nº 15.315.406/0001-30	Família Mattos - Cond. 1 Família Mattos - Cond. 2	129.366 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG 129.367 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG	[•]%	[•]%	R$[•]

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
pág. 60/66

SPE/CNPJ	Denominação do Empreendimento Imobiliário	Matrícula	Percentual do Recurso Estimado	Percentual do Recurso Utilizado	Valor gasto
Amatura Empreendimentos Imobiliários Ltda. / CNPJ nº 32.039.850/0001-90	Conquista Flores	95.883 - Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM	[•]%	[•]%	R$[•]
Bello Jardim Empreendimentos Imobiliários Ltda. / CNPJ nº 24.517.701/0001-60	Conquista Arvoredo e Conquista do Bosque	152.627 - Serviço do Registro de Imóveis de Contagem/MG	[•]%	[•]%	R$[•]
Carrancas Empreendimentos Imobiliários Ltda. / CNPJ nº 28.835.418/0001-38	Reserva Gran Village Ibiti	194.719 - 1º Ofício de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP	[•]%	[•]%	R$[•]
Castelhano Empreendimentos Imobiliários Ltda. / CNPJ nº 27.467.498/0001-53	Viva Vida Moinho	100.556 - 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	[•]%	[•]%	R$[•]
Colina Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. / CNPJ nº 15.723.066/0001-87	Colina - 1ª Etapa e 2ª Etapa	93.979 - 7º Ofício de Registro e Imóveis de Belo Horizonte/MG 93.980 - 7º Ofício de Registro e Imóveis de Belo Horizonte/MG	[•]%	[•]%	R$[•]
Constantina Empreendimentos Imobiliários Ltda. / CNPJ nº 27.467.586/0001-55	Viva Vida Alegria e Viva Vida Belford Roxo	14.779 - 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo/RJ 14.778 - 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo/RJ	[•]%	[•]%	R$[•]
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda. / CNPJ nº 10.348.152/0001-33	Reserva da Cidade	51.714 - Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus/AM	[•]%	[•]%	R$[•]
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda. / CNPJ nº 21.596.349/0001-08	Patriotas - 1ª Etapa e 2ª Etapa	75.256 - 6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	[•]%	[•]%	R$[•]
Nobres Empreendimentos Imobiliários Ltda. / CNPJ nº 26.786.980/0001-93	Reserva Family	85.256 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	[•]%	[•]%	R$[•]
Nova Diamantina Empreendimentos Ltda. / CNPJ nº 28.016.310/0001-13	Rio Acima - 1ª Etapa e 2ª Etapa	24.671 - Oficial de Registro de Imóveis de Votorantim/SP	[•]%	[•]%	R$[•]

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
pág. 61/66

SPE/CNPJ	Denominação do Empreendimento Imobiliário	Matrícula	Percentual do Recurso Estimado	Percentual do Recurso Utilizado	Valor gasto
Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda. / CNPJ nº 11.838.654/0001-05	Link Ipiranga - 2ª Etapa	220.159 - 6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	[•]%	[•]%	R$[•]
São Gotardo Empreendimentos Imobiliários Ltda. / CNPJ nº 27.601.782/0001-70	Reserva Park Itanhangá	85.024 - 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	[•]%	[•]%	R$[•]
Veneza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Conquista Safira, Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L1Q3 e Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L2Q3	144.753 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG 144.752 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG	[•]%	[•]%	R$[•]
Total utilizado no semestre			[•]%	[•]%	R$[•]
Total devido			100%	100%	R$[•]

Por fim, sempre que solicitado, encaminharemos a relação de notas fiscais que foram quitadas com tais recursos mediante arquivo eletrônico por correio eletrônico para ger1.agente@oliveiratrust.com.br.

Atenciosamente,

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

_____ _____

Nome: Nome:
Cargo: Cargo:

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
pág. 62/66

ANEXO IV – DESPESAS FLAT

Credor	Serviço	Valor
True	Fee de Estruturação (Parcela Única)	R$60.000,00 (acrescido de tributos)
True	Taxa de Administração (1ª Parcela)	R$2.500,00 (acrescido de tributos)
True	Liquidação dos CRI (se aplicável)	R$300,00 (acrescido de tributos)
True	Auditoria do Regime Fiduciário e DF's (1ª Parcela)	R$2.880,00 (acrescido de tributos)
B3	Registro do CRI (Registro de Ativos de Renda Fixa) (Parcela Única)	0,00233% do valor de emissão do CRI
B3	Taxa de Registro da CCI (Parcela Única)	0,00932% do valor de emissão da CCI
B3	Taxa de Registro do CRI no MDA	Conforme "Tabela A" (disposta abaixo)
Oliveira Trust	Implantação e Registro da CCI (Parcela Única)	R$5.000,00 (cinco mil reais) (acrescido de tributos)
Oliveira Trust	Custódia da CCI (1ª Parcela)	R$2.000,00 (dois mil reais) (acrescido de tributos)
Oliveira Trust	Remuneração Agente Fiduciário dos CRI (1ª Parcela)	R$13.000,00 (treze mil reais) (acrescido de tributos)
Bradesco	Escriturador	R$500,00 (quinhentos reais) mensais
Bradesco	Banco Liquidante	R$$500,00 (quinhentos reais) mensais

Tabela A	
Taxa de Registro do CRI no MDA	se o Valor Distribuído for entre R$0,00 a R$50.000.000,00 = Valor Distribuído * 0,0011660%
	se o Valor Distribuído for entre R$50.000.000,01 a R$250.000.000,00 = (Valor Distribuído * 0,0010495%) + R$583,09
	se o Valor Distribuído for entre R$250.000.000,01 a R$500.000.000,00 = (Valor Distribuído * 0,0009330%) + R$2.682,21
	se o Valor Distribuído for entre R$500.000.000,01 a R$1.000.000.000,00 = (Valor Distribuído * 0,0008163%) + R$5.014,57
	se o Valor Distribuído for entre R$1.000.000.000,01 a R$5.000.000.000,00 = (Valor Distribuído * 0,0006997%) + R$9.096,20
	se o Valor Distribuído for a partir de R$5.000.000.000,01 = (Valor Distribuído * 0,0005830%) + R$37.084,54

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

pág. 63/66

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
19/236.965-2	J193535581067	31/05/2019

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
103.995.706-40	ANA ELISA GONCALVES GOMES DOS SANTOS
082.354.358-70	FERNANDO CESAR BRASILEIRO
096.552.816-20	FILIPE LUIZ PARREIRAS HILARIO
050.843.996-56	RICARDO RIBEIRO VALADARES GONTIJO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

Sistema Nacional de Registro de Empresas Mercantil - SINREM
Governo do Estado de Minas Gerais
Secretaria de Estado da Fazenda de Minas Gerais
Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, de nire 3130002583-7 e protocolado sob o número 19/236.965-2 em 03/06/2019, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 7336306, em 05/06/2019. O ato foi deferido digitalmente pela 2ª TURMA DE VOGAIS.

Assina o registro, mediante certificado digital, a Secretária-Geral, Marinely de Paula Bomfim. Para sua validação, deverá ser acessado o sitio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)	
CPF	Nome
050.843.996-56	RICARDO RIBEIRO VALADARES GONTIJO

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
050.843.996-56	RICARDO RIBEIRO VALADARES GONTIJO
082.354.358-70	FERNANDO CESAR BRASILEIRO
096.552.816-20	FILIPE LUIZ PARREIRAS HILARIO
103.995.706-40	ANA ELISA GONCALVES GOMES DOS SANTOS

Belo Horizonte. Quarta-feira, 05 de Junho de 2019

Marinely de Paula Bomfim: 87363895600

Página 1 de 1

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETARIA GERAL

pág. 65/66

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

O ato foi deferido e assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
087.422.866-20	FRANCISCO DE PAULA BECATTINI FILHO
091.780.826-68	HUDSON LIDIO DE NAVARRO
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM

Belo Horizonte. Quarta-feira, 05 de Junho de 2019

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 7336306 em 05/06/2019 da Empresa DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, Nire 31300025837 e protocolo 192369652 - 03/06/2019. Autenticação: 23F42CB8694E9AA2572F249BDB78C9A56F2D4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 19/236.965-2 e o código de segurança z4UX Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2019 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

ANEXO IV

PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, DA DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

Pelo presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da Direcional Engenharia S.A.*" ("**Primeiro Aditamento**"), as partes abaixo qualificadas:

(1) **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 16.614.075/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais ("**JUCEMG**") sob o NIRE 31.300.025.837, neste ato devidamente representada por seu Diretor Presidente, Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº MG-10.568.247, expedida pela SSP/MG, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia ("**CPF**") sob o nº 050.843.996-56, com endereço comercial na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, nos termos do seu estatuto social, na qualidade de emissora das Debêntures (conforme abaixo definida) ("**Emissora**" ou "**Direcional**"); e

(2) **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, na qualidade de titular das Debêntures, neste ato representada por seu Diretor, Fernando Cesar Brasileiro, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 17.025.342-9, expedida pela SSP-SP, inscrito no CPF sob o nº 082.354.358-70, domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Bairro Itaim Bibi CEP 04506-000, nos termos do seu estatuto social ("**Securitizadora**" ou "**Debenturista**" e, quando em conjunto com a Emissora, "**Partes**");

CONSIDERANDO QUE:

(A) em 31 de maio de 2019 foi celebrado o "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da Direcional Engenharia S.A.*" entre a Emissora e a Securitizadora, o qual foi devidamente registrado pela JUCEMG, em 5 de junho de 2019,

sob o nº 7336306 ("**Escritura de Emissão**"), com base nas deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 31 de maio de 2019 ("**RCA**"), conforme o disposto no artigo 59, §1º, da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**"), sendo que a ata da RCA foi devidamente registrada na JUCEMG em 04 de junho de 2019, sob o nº 7334179, e foi publicada no jornal "Hoje em Dia" e no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais, em 14 de junho de 2019, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso I, e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações;

(B) em 12 de julho de 2019, foi concluído o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão), o qual definiu: **(i)** o valor total da emissão dos CRI (conforme definido na Escritura de Emissão) e, consequentemente, o valor total da Emissão das Debêntures, considerando que não foi exercida a Opção de Lote Adicional (conforme definida na Escritura de Emissão); e **(ii)** a taxa final para remuneração dos CRI e, consequentemente, a Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão);

(C) tendo em vista que as Debêntures ainda não foram integralizadas e observado o disposto nas Cláusulas 3.4.2, 4.1.11, 4.7.1 e 11.8 da Escritura de Emissão, não se faz necessária aprovação societária adicional pela Emissora ou deliberação da Securitizadora ou dos Titulares de CRI para celebração deste Primeiro Aditamento; e

(D) as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

RESOLVEM celebrar este Primeiro Aditamento, de acordo com os seguintes termos e condições.

Os termos utilizados neste Primeiro Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste Primeiro Aditamento, terão os significados que lhe são atribuídos na Escritura de Emissão.

1 AUTORIZAÇÃO, REQUISITOS E INSCRIÇÃO DESTE PRIMEIRO ADITAMENTO

1.1 O presente Primeiro Aditamento é celebrado com base nas deliberações da RCA.

1.2 Nos termos do artigo 62, inciso II, e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e do previsto na Cláusula 2.2.1 da Escritura de Emissão, este Primeiro Aditamento será arquivado na JUCEMG.

1.3 A Emissora se compromete a enviar à Debenturista 1 (uma) via digital deste Primeiro Aditamento, devidamente registrado na JUCEMG, tempestivamente após o referido registro.

2 ADITAMENTOS

2.1 As Partes decidem alterar as Cláusulas 3.4.1, 3.6.1, 4.1.2, 4.1.11, 4.7.1 e 11.8 da Escritura de Emissão, as quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

"***3.4.1*** *O valor total da Emissão será de R$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões reais) ("**Valor Total da Emissão**")*"

"***3.6.1*** *Serão emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures.*"

"***4.1.2*** *Quantidade de Debêntures. Serão emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures.*"

"***4.1.11*** *Remuneração. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 104,00% (cento e quatro inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**") no informativo diário disponível em sua página da rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), conforme definido no Procedimento de Bookbuilding (conforme definido abaixo) ("**Remuneração**"). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:*

$$J = VNe \times (FatorDI - 1)$$

onde:

J *= Valor da Remuneração das Debêntures devido ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

VNe *= o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e*

FatorDI *= produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:*

$$FatorDI = \prod_{i=1}^{n}\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

onde:

***n** = número total de Taxas DI, consideradas para a Remuneração das Debêntures;*

***k =** número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n;*

***p** = 104,0000 (cento e quatro inteiros); e*

***TDI$_k$** = Taxa DI Over de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:*

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

onde:

***DIk** = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3;*

Para efeito do cálculo da Remuneração, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil anterior à data de cálculo da Remuneração (exemplo: para o pagamento da Remuneração no dia 15 será considerado a Taxa DI, divulgada ao final do dia 14, pressupondo-se que os dias 14 e 15 são Dias Úteis, e que não houve nenhum dia não útil entre eles.

***k** = número de ordem das Taxa DI, variando de 1 (um) até n;*

Observações:

(i) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ *é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;*

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$*, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;*

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(iv) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas

decimais divulgado pela B3; e

Excepcionalmente na primeira data de pagamento da Remuneração das Debêntures, deverá ser capitalizado à Remuneração um prêmio de remuneração equivalente ao produtório do Fator DI de 1 (um) Dia Útil que antecede a primeira Data de Integralização dos CRI pro rata temporis."

"***4.7.1*** *Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento ("**Procedimento de Bookbuilding**"), organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação: **(i)** da demanda dos CRI em diferentes níveis de taxas de juros, de forma a definir o percentual da Remuneração; e **(ii)** do exercício, ou não, da opção de lote adicional no âmbito da emissão dos CRI, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400 , de acordo com a demanda verificada no Procedimento de Bookbuilding ("**Opção de Lote Adicional**"), sendo certo que o resultado do Procedimento de Bookbuilding foi refletido por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de Debêntures anteriormente à primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação da Debenturista, deliberação societária da Emissora ou aprovação por Assembleia Geral de Titulares de CRI.*"

"***11.8*** As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de Debêntures poderá ser alterada sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou da B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; e **(iv)** na hipótese de alteração da proporção da alocação dos recursos a cada um dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, desde que mantidos os mesmos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis previstos no Anexo I, nos termos da cláusula 3.7.4, acima."

2.2 As Partes decidem excluir a Cláusula 3.4.2, da Escritura de Emissão e, consequentemente, todas as referências a ela na Escritura de Emissão.

3 DECLARAÇÕES DAS PARTES

3.1 As Partes, neste ato, declaram que todas as obrigações assumidas na Escritura de Emissão se aplicam a este Primeiro Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.

3.2 A Emissora declara e garante, neste ato, que todas as declarações e garantias previstas na Escritura de Emissão permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Primeiro Aditamento.

4 RATIFICAÇÕES

4.1 As alterações feitas na Escritura de Emissão por meio deste Primeiro Aditamento não implicam em novação.

4.2 Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições estabelecidas na Escritura de Emissão, que não tenham sido expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento.

5 DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1 As obrigações assumidas neste Primeiro Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

5.2 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Primeiro Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

5.3 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

5.4 As Partes reconhecem este Primeiro Aditamento e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, inciso I, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("**Código de Processo Civil**").

5.5 Para os fins deste Primeiro Aditamento, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Primeiro Aditamento e na Escritura de Emissão.

6 LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

6.1 Este Primeiro Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

6.2 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Primeiro Aditamento.

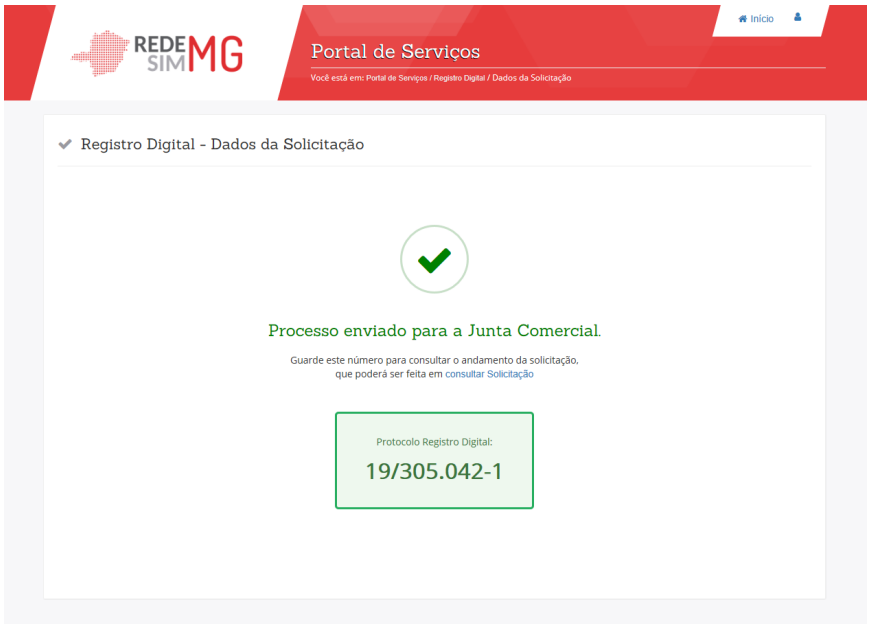
E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Primeiro Aditamento digitalmente, em 1 (uma) única via, na presença de 2 (duas) testemunhas.

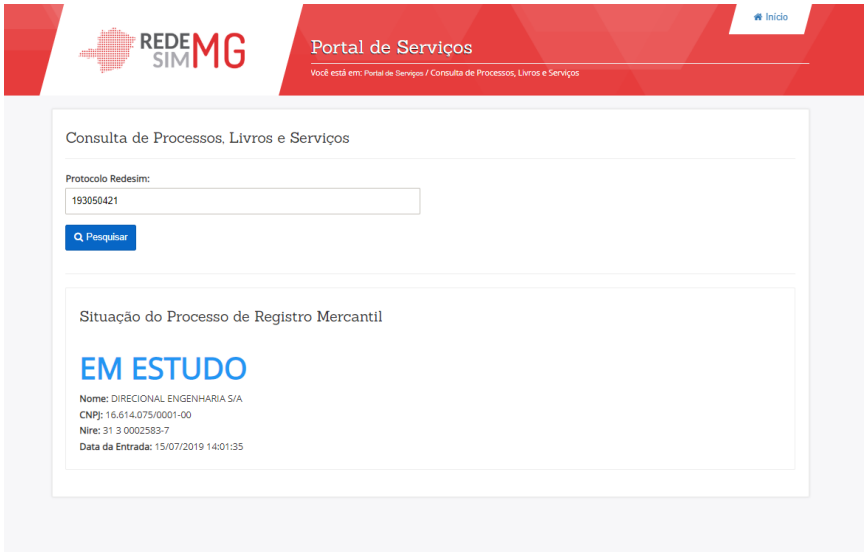
Belo Horizonte, 12 de julho de 2019.

Neste ato assina digitalmente pela Direcional Engenharia S.A. o Sr. Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo.

Neste ato assina digitalmente pela True Securitizadora S.A. o Sr. Fernando Cesar Brasileiro.

Neste ato assinam digitalmente como testemunhas Filipe Luiz Parreiras Hilario, CPF 096.552.816-20 e Ana Elisa Gonçalves Gomes dos Santos, CPF 103.995.706-40.


REDE SIM MG
Portal de Serviços
Você está em: Portal de Serviços / Registro Digital / Dados da Solicitação
Início
Registro Digital - Dados da Solicitação
Processo enviado para a Junta Comercial.
Guarde este número para consultar o andamento da solicitação,
que poderá ser feita em consultar Solicitação
Protocolo Registro Digital:
19/305.042-1


REDE SIM MG
Portal de Serviços
Você está em: Portal de Serviços / Consulta de Processos, Livros e Serviços
Início
Consulta de Processos, Livros e Serviços
Protocolo Redesim:
193050421
Pesquisar
Situação do Processo de Registro Mercantil
EM ESTUDO
Nome: DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
CNPJ: 16.614.075/0001-00
Nire: 31 3 0002583-7
Data da Entrada: 15/07/2019 14:01:35

ANEXO V

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 193ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

TRUESECURITIZADORA

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ nº 12.130.744/0001-00

Datado de 12 de julho de 2019.

ÍNDICE

1 DEFINIÇÕES 4
2 OBJETO E CRÉDITO IMOBILIÁRIO 18
3 IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO 23
4 FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI 27
5 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO 31
6 RESGATE ANTECIPADO DOS CRI 36
7 ASSEMBLEIA GERAL 44
8 OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA 46
9 GARANTIA 49
10 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 49
11 AGENTE FIDUCIÁRIO 50
12 LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 55
13 DESPESAS DA OFERTA E DA EMISSÃO E FUNDO DE DESPESAS 57
14 PUBLICIDADE 64
15 REGISTROS E DECLARAÇÕES 65
16 DISPOSIÇÕES GERAIS 65
17 NOTIFICAÇÕES 66
18 RESOLUÇÃO DE CONFLITOS 67

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA 193ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular,

(1) **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Bairro Itaim Bibi CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"); e

(2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede situada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, 2º andar, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei 9.514 e da Instrução CVM 583 ("**Agente Fiduciário**");

CONSIDERANDO QUE:

(A) Em 31 de maio de 2019, a Direcional Engenharia S.A. ("**Direcional**") celebrou com a Securitizadora o "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da Direcional Engenharia S.A.*", conforme aditada, em 12 de julho de 2019, a fim de prever o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), por meio do qual a Direcional emitiu debêntures simples, em série única, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária da 5ª emissão da Direcional ("**Debêntures**"), as quais foram subscritas, de forma privada, pela Securitizadora;

(B) Os recursos a serem captados pela Direcional serão destinados ao financiamento de construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Direcional e por empresas controladas pela Direcional ("**SPE Investidas**") especificadas no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, conforme empreendimentos nele listados, de responsabilidade da Direcional e das SPE Investidas em que a Direcional investe ("**Empreendimentos Imobiliários Elegíveis**"), devendo a Direcional transferir os recursos para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que tais SPE Investidas utilizem tais recursos nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;

(C) A Direcional tem por objeto social atividades do ramo imobiliário, a saber: **(i)** a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros; **(ii)** a administração de bens e negócios próprios e de terceiros; **(iii)** a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; **(iv)** a locação e administração de bens móveis; **(v)** a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista; **(vi)** a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins; e **(vii)** a compra e venda de insumos e materiais para a construção civil;

(D) Em razão da emissão das Debêntures pela Direcional e subscrição das Debêntures pela Securitizadora, esta possui direito de crédito em face da Direcional, observados os termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Crédito Imobiliário**");

(E) a Securitizadora, nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 2014, conforme alterada ("**Lei 9.514**"), tem por objeto a aquisição e securitização de créditos imobiliários e a emissão, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades;

(F) a Securitizadora tem a intenção de vincular o Crédito Imobiliário aos CRI, representados pela CCI, nos termos da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 ("**Instrução CVM 414**") e da Lei 9.514, para que sirva de lastro para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 193ª série da 1ª emissão da Emissora ("**CRI**"), os quais serão distribuídos por meio de oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("**Instrução CVM 400**");

(G) após a subscrição das Debêntures, a Emissora emitiu cédula de crédito imobiliário integral ("**CCI**") representativa do Crédito Imobiliário, por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças*";

(H) os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, realizada nos termos da Instrução CVM 400 e deste Termo de Securitização; e

(I) no âmbito da Oferta, não será, mas poderia haver sido, outorgada opção para emissão de CRI adicionais, por meio de lote adicional de até 20% (vinte por cento) da quantidade de CRI originalmente emitida, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400 ("**Opção de Lote Adicional**"), de modo que a emissão dos CRI poderia ter atingido o total de até 300.000 (trezentos mil) CRI;

celebram o presente "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 193ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*" ("**Termo de Securitização**"), para vincular o Crédito Imobiliário, representado pela CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários da 193ª série da 1ª emissão da Emissora, nos termos do artigo 8º da Lei 9.514, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414, e das demais disposições legais aplicáveis e cláusulas abaixo redigidas.

1 DEFINIÇÕES

1.1 Definições. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

Palavra ou Expressão	Definição
"**Afiliada**"	Qualquer dos controladores, controladas, e/ou coligadas, conforme a Lei das Sociedades por Ações, da Devedora.
"**Agência de Classificação de Risco**"	A **Standard & Poor's Ratings do Brasil LTDA.**, agência de classificação de risco com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, 18º andar, CEP 05426-100, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40, ou qualquer agência de classificação de risco que venha a substituí-la nos termos da cláusula 3.17.1 abaixo.
"**Agente Fiduciário**"	A **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores**

	Mobiliários S.A., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra instituição que venha a substituí-la nos termos da cláusula 11.14 abaixo, na qualidade de representante da comunhão dos Titulares de CRI.
"ANBIMA"	A **Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Anexos"	Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização para todos os fins e efeitos de direito.
"Anúncio de Encerramento"	O anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início"	O anúncio de início da Oferta, a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 52 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Apresentações para Potenciais Investidores"	Tem o significado definido na cláusula 4.1.1, (iii) abaixo.
"Assembleia de Pedido de Waiver"	Tem o significado definido na cláusula 6.7 abaixo.
"Assembleia Geral"	A assembleia geral de titulares de CRI, na forma da cláusula 7 deste Termo de Securitização.
"Aviso ao Mercado"	O aviso ao mercado publicado pela Emissora e pelos Coordenadores, às expensas da Devedora, no jornal "Valor Econômico" em 04 de junho de 2019, e divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos

	Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.
"**Aviso de Recebimento**"	O comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a comprovação do recebimento do objeto postal ao qual se vincula.
"**B3**"	A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Cetip UTVM**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7° andar, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
"**Banco Liquidante**"	O **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", Vila Yara, s/nº, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, instituição responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
"**Boletim de Subscrição**":	O boletim de subscrição por meio do qual cada um dos Investidores subscreverá os CRI.
"**Brasil**" ou "**País**":	A República Federativa do Brasil.
"**CCI**":	A Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Emissora para representação do Crédito Imobiliário, a qual encontra-se descrita no Anexo V ao presente Termo de Securitização.
"**CETIP21**"	O sistema CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"**CMN**"	O Conselho Monetário Nacional.
"**CNPJ**"	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.

"Código ANBIMA"	O "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", em vigor nesta data.
"Código Civil"	A Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"COFINS"	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
"Conta Centralizadora"	A conta corrente de titularidade da Emissora, inserida no âmbito do Patrimônio Separado, mantida junto ao Banco Bradesco S.A., sob o nº 0008023-3, agência 3391, na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos ao Crédito Imobiliário.
"Contrato de Distribuição"	O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.*", celebrado em 31 de maio de 2019, entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora.
"Coordenador Líder" ou **"Bradesco BBI"**	O **Banco Bradesco BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº06.271.464/0103-43.
"Coordenadores"	O Bradesco BBI e o Santander, quando referidos em conjunto.
"Crédito Imobiliário"	O crédito imobiliário oriundo das Debêntures, cujo valor corresponde a R$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), nesta data, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais

	e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a ser representado pela CCI.
"CRI"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 193ª série da 1ª emissão da Emissora.
"CRI em Circulação"	Para fins de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora, e os de titularidade da Devedora e de sociedades ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.
"CSLL"	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"Custodiante"	A **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, acima qualificada.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	A data de emissão dos CRI, qual seja, 03 de julho de 2019.
"Data de Emissão da CCI"	A data de emissão da CCI, qual seja, 03 de julho de 2019.
"Data de Emissão das Debêntures"	A data de emissão das Debêntures, qual seja, 03 de julho de 2019.
"Data de Integralização":	Data em que ocorrer a integralização dos CRI, à vista e em moeda corrente nacional, pelos Investidores ("**Data de Integralização**").
"Data de Vencimento"	A data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 04 de julho de 2025, ressalvada as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo ou Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI ou de adesão total à Oferta de Resgate Antecipado.
"Debêntures"	As 250.000 (duzentas e cinquenta mil) debêntures simples, em série única, para colocação privada, não conversíveis em

	ações, da espécie quirografária, da 5ª emissão da Direcional, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Despesas"	Tem o significado definido na cláusula 13.2 abaixo.
"Despesas Flat"	As despesas flat listadas no Anexo XIII a este Termo de Securitização.
"Dias Úteis"	Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
"Direcional" ou **"Devedora"**	A **Direcional Engenharia S.A.** sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a CVM, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00.
"Documentos da Operação"	Em conjunto: **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** este Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição; **(v)** os Prospectos Preliminar e Definitivo; **(vi)** o Boletim de Subscrição; e **(vii)** os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta.
"Edital de Oferta de Resgate Antecipado"	O anúncio, a ser publicado no "Jornal Valor Econômico" e/ou por meio de carta a ser enviada eletronicamente aos Titulares de CRI pelo Agente Fiduciário, que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado.
"Emissão"	A emissão dos CRI.
"Emissora" ou **"Securitizadora"**	A **True Securitizadora S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, na qualidade de emissora dos CRI.
"Empreendimentos Imobiliários Elegíveis"	Os empreendimentos imobiliários listados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, aos quais serão destinados os recursos captados com a Oferta.
"Encargos Moratórios"	Tem o significado definido na cláusula 5.9 abaixo.

"Encerramento do Exercício Social"	Tem o significado definido na cláusula 10.3.1 abaixo.
"Escritura de Emissão de CCI"	O "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado em 12 de julho de 2019, para a emissão da CCI representativa do Crédito Imobiliário, a qual será vinculada aos CRI.
"Escritura de Emissão de Debêntures"	O *"Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Direcional Engenharia S.A."*, celebrado em 31 de maio de 2019 entre a Devedora e Emissora.
"Escriturador"	O **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", Vila Yara, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, instituição responsável pela escrituração dos CRI.
"Formador de Mercado"	**Banco Bradesco S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo "Cidade de Deus", Bairro Vila Yara, s/nº, CEP 06029-900 inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12.
"Fundo de Despesas":	Tem o significado definido na cláusula 13.1 abaixo.
"Garantia Firme"	A garantia firme assumida pelos Coordenadores para a colocação e integralização do número inteiro de CRI equivalentes a R$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), no âmbito da Oferta, de forma individual e não solidária, na seguinte proporção: (i) R$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) pelo Coordenador Líder; e (ii) R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) pelo Santander.
"IGP-M":	O Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Índice Financeiro"	Tem o significado definido na cláusula 6.3.2(xi) abaixo.

"Instrução CVM 358"	A Instrução da CVM nº358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Instrução CVM 400"	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 414"	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Instrução CVM 480"	A Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.
"Instrução CVM 505"	A Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM 539"	A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
"Instrução CVM 541"	A Instrução da CVM nº 541, de 20 de dezembro de 2013, conforme alterada.
"Instrução CVM 583"	A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016.
"Investidores"	Os investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de Investidor Qualificado ou de Investidor Profissional, nos termos da Instrução CVM 539.
"Investidores Qualificados"	Os investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução CVM 539.
"Investidores Profissionais"	Os investidores profissionais, conforme definido no artigo 9º-A da Instrução CVM 539.
"IOF/Câmbio"	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"IOF/Títulos"	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"IPCA"	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo,

	calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
"IRRF"	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
"IRPJ"	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"JUCEMG"	A Junta Comercial do Estado de Minas Gerais.
"JUCESP"	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lei 4.591"	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
"Lei 8.981"	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
"Lei 9.514"	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei 10.931"	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei 11.033"	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei 12.846"	A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme regulamentada pelo Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015.
"Lei de Arbitragem"	A Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada.
"Lei das Sociedades por Ações"	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"MDA"	O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Oferta"	A oferta pública dos CRI, realizada nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414, a qual **(i)** será destinada aos Investidores; **(ii)** será intermediada pelos Coordenadores; e **(iii)** dependerá de registro perante a CVM, da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do

	Prospecto Definitivo aos Investidores.
"Oferta de Resgate Antecipado"	A oferta irrevogável de resgate antecipado total dos CRI feita pela Emissora, nos termos do Edital de Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente resgate dos CRI dos Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado.
"Opção de Lote Adicional"	A opção da Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Direcional, de aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), com a finalidade de atender o eventual excesso de demanda constatado no decorrer da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.
"Participantes Especiais"	As outras instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor, convidadas pelos Coordenadores para participar do processo de distribuição dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição e de cada Termo de Adesão a ser celebrado com cada Participante Especial.
"Patrimônio Separado":	O patrimônio separado da Emissora, que deverá destacar-se do seu patrimônio comum, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.
"Pedido de Waiver"	Tem o significado definido na cláusula 6.7 abaixo.
"Período de Capitalização"	Tem o significado definido na cláusula 5.3 abaixo.
"Pessoas Vinculadas"	Significam **(i)** controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores da Emissora e/ou da Devedora, de suas controladoras e/ou de suas controladas ou outras pessoas vinculadas à Emissão e à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores dos Coordenadores e das Participantes Especiais da Oferta; **(iii)** empregados,

	operadores e demais prepostos dos Coordenadores, da Emissora, da Devedora e/ou das Participantes Especiais da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços aos Coordenadores, à Emissora, à Devedora e/ou às Participantes Especiais da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, com a Emissora, com a Devedora e/ou com as Participantes Especiais da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário dos Coordenadores e/ou das Participantes Especiais da Oferta ou pessoas a elas vinculadas; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas aos Coordenadores e/ou às Participantes Especiais, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)"; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI da Instrução CVM 505, conforme aplicável.
"PIS"	A Contribuição ao Programa de Integração Social.
"Plano de Distribuição"	Tem o significado definido na Cláusula 4.1 abaixo.
"Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado"	Tem o significado definido na Cláusula 6.2 abaixo.
"Preço de Integralização"	O preço pago pela integralização dos CRI, conforme descrito na cláusula 4.5 abaixo.
"Preço de Integralização das Debêntures"	O valor a ser pago pela Emissora como contrapartida à subscrição e integralização das Debêntures, representativas do Crédito Imobiliário.
"Procedimento de *Bookbuilding*"	O procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a definição: **(i)** da Remuneração; e **(ii)** do

	exercício, ou não, da Opção de Lote Adicional, de acordo com a demanda verificada.
"Prospecto Definitivo"	Significa o prospecto definitivo da Oferta, disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM.
"Prospecto Preliminar" ou **"Prospecto"**	Significa o prospecto preliminar da Oferta, disponibilizado aos Investidores quando da publicação do Aviso ao Mercado.
"Prospectos"	Significa o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo quando mencionados em conjunto.
"Reestruturação"	Tem o significado definido na cláusula 13.9.1 abaixo.
"Regime Fiduciário"	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre o Crédito Imobiliário representado pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes ao Crédito Imobiliário, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados do Crédito Imobiliário e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514.
"Relatório do Índice Financeiro"	Tem o significado definido na cláusula 6.3.2(a)(2) abaixo.
"Remuneração"	A remuneração que será paga aos Titulares de CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, equivalente a 104,00% (cento e quatro inteiros por cento) da variação acumulada da Taxa DI, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula constante neste Termo de Securitização.
"Remuneração das Debêntures"	A remuneração que será paga ao titular das Debêntures, incidente sobre o valor nominal unitário das Debêntures, equivalente a 104,00% (cento e quatro inteiros por cento) da

	variação acumulada da Taxa DI, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding* e ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de aprovação da Emissora, na qualidade de debenturista, deliberação societária da Direcional, na qualidade de emissora das Debêntures, ou aprovação por Assembleia Geral. A Remuneração das Debêntures será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos a partir da primeira data de integralização das Debêntures ou data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Resgate Antecipado"	O Resgate Antecipado Facultativo em conjunto com o Resgate Antecipado Obrigatório.
"Resgate Antecipado Facultativo"	O resgate antecipado facultativo da totalidade, e não menos que a totalidade, dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado Obrigatório"	O resgate antecipado obrigatório da totalidade, e não menos que a totalidade, dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.
"Santander"	O **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04543-011, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42.
"SPE Investidas"	Tem o significado definido no item (B) dos Considerandos.
"Taxa de Administração"	A remuneração que a Emissora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga pela Devedora até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A referida despesa será

	acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento e será atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento. A referida despesa terá um acréscimo de 70% (setenta por cento) nos meses em que ocorrerem eventuais Reestruturações, ou enquanto as Debêntures estiverem sob vencimento antecipado.
"Taxa DI"	As taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página da rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br).
"Taxa Substitutiva"	Tem o significado definido na cláusula 5.4.2 abaixo.
"Termo de Adesão"	Cada "*Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.*", conforme celebrados entre os Coordenadores e cada Participante Especial.
"Termo de Securitização"	O presente "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da* 193ª Série da 1ª *Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*".
"Titulares de CRI":	Os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	Tem o significado definido na cláusula 13.1 abaixo.

"Valor Nominal de Resgate Antecipado"	O valor devido pela Emissora aos Titulares de CRI, em razão do Resgate Antecipado Obrigatório, Resgate Antecipado Facultativo ou Oferta de Resgate Antecipado, equivalente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo resgate antecipado dos CRI (exclusive); e (ii) dos demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado (exclusive)
"Valor Nominal Unitário"	Na Data de Emissão, correspondente a R$1.000,00 (mil reais).
"Valor Total da Emissão"	Na Data da Emissão, o valor correspondente a R$250.000.000,00 (duzentos cinquenta milhões de reais), observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada poderia ter sido aumentada em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI.

1.1.1 Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto acima; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

1.1.2 Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso.

2 OBJETO E CRÉDITO IMOBILIÁRIO

2.1 *Vinculação*. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da CCI, representativa do Crédito Imobiliário, aos CRI da 193ª série da 1ª emissão, conforme as características descritas na cláusula 3 abaixo.

2.2 *Lastro dos CRI*. A Emissora declara que foi vinculado aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, o Crédito Imobiliário, com valor nominal total de R$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da subscrição e integralização das Debêntures.

2.3 *Origem do Crédito Imobiliário*. A CCI, representativa do Crédito Imobiliário, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3.1 As atividades relacionadas à administração do Crédito Imobiliário representado integralmente pela CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, sem limitação: (i) o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de pagamento quanto aos valores a serem pagos em decorrência da Escritura de

Emissão de Debêntures; e (ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta do Crédito Imobiliário representado integralmente pela CCI na Conta do Patrimônio Separado. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade do Crédito Imobiliário, observado que, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário.

2.3.2 A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto ao Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3 nos termos dos §§ 3ª e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.3.3 O Custodiante, para fins do disposto no item 12 do Anexo III da Instrução CVM 414 é a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com sede situada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, 2º andar, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91.

2.3.4 O Custodiante **(i)** verificará os requisitos formais do lastro da CCI; **(ii)** fará a custódia de uma via original da Escritura de Emissão de CCI; e **(iii)** diligenciará para que a CCI seja atualizada, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

2.4 *Características do Crédito Imobiliário*. O Crédito Imobiliário, representado pela CCI, conta com as seguintes características:

2.4.1 **Emissor da CCI**: Emissora;

2.4.2 **Valor da CCI**: R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), nesta data;

2.4.3 **Número e Série da CCI**: Número 001, Série Única.

2.4.4 **Instituição Custodiante da CCI**: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., devidamente qualificada na cláusula 2.3.3 acima;

(i) A Emissora poderá, a qualquer tempo, mediante envio de solicitação prévia, por escrito, ao Custodiante, (i) verificar e analisar a via física da Escritura de Emissão de CCI; e (ii) requerer a substituição ou o término da contratação de terceiro eventualmente contratado, a qualquer momento, observado o que vier a ser deliberado pelos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, conforme seja exigido pela Escritura de Emissão de CCI e/ou por este Termo de Securitização, no caso de descumprimento ou cumprimento intempestivo das obrigações previstas neste instrumento.

2.4.5 **Devedora do Crédito Imobiliário**: Direcional;

2.4.6 **Prazo para a Destinação de Recursos**: Os recursos captados por meio da emissão das Debêntures deverão ser destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do Anexo IX.1 ao presente Termo de Securitização, observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o presente Termo de Securitização; e **(ii)** tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures. O presente Termo de Securitização, bem como a Escritura de Emissão de

Debêntures e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão aditados, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, caso a Devedora deseje alterar, a qualquer tempo, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário Elegível (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis), conforme descrita no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis listados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, na hipótese de o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário Elegível ser alterada após a integralização das Debêntures.

(i) A Devedora deverá prestar contas à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, da destinação dos recursos, na seguinte periodicidade: **(i)** a cada 6 (seis) meses a contar da primeira data de integralização das Debêntures, até o dia 03 de janeiro e 03 de julho de cada ano, a Devedora deverá apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário relatório na forma do Anexo III à Escritura de Emissão de Debêntures, acompanhado da cópia do cronograma físico de avanço de obra, e da documentação societária das SPE Investidas, de forma a comprovar a manutenção do controle societário das SPE Investidas pela Emissora, até a **(a)** destinação total dos recursos obtidos pela Devedora; ou **(b)** data de vencimento das Debêntures, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamento e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários.

(ii) Mediante o recebimento das informações elencadas acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, ao longo do prazo da Emissão, o cumprimento da destinação dos recursos, sendo que uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos acima. O Agente Fiduciário deverá envidar melhores esforços para obter, junto a Devedora, documentos necessários à verificação da destinação dos recursos aqui prevista, nos termos deste Termo de Securitização.

(iii) A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, dos relatórios e documentos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

(iv) Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a

responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

(v) Os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures de emissão da Devedora.

(vi) Adicionalmente, informamos na tabela abaixo os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta:

#	DENOMINAÇÃO	REGISTRO DE INCORPORAÇÃO	CUSTO ESTIMADO TOTAL DO INVESTIMENTO	RECURSOS DESPENDIDOS ATÉ O MOMENTO(1)	RECURSOS DECORRENTES DO CRI A SEREM APORTADOS NO EMPREENDIMENTO(2)
1	Estrada da Pedra Lote 02	258.878 - 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	R$ 25.201.000,00	R$ 1.205.068,05	R$ 10.000.000,00
2	Família Mattos - Cond. 1 Família Mattos – Cond. 2	129.366 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG 129.367 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG	R$ 53.244.000,00	R$ 1.868.011,86	R$ 30.000.000,00
3	Conquista Flores	95.883 - Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM	R$ 29.696.000,00	R$ 4.245.070,57	R$ 10.000.000,00
4	Conquista Arvoredo e Conquista do Bosque	152.627 - Serviço do Registro de Imóveis de Contagem/MG	R$ 25.578.580,00	R$ 1.746.373,68	R$ 7.500.000,00
5	Reserva Gran Village Ibiti	194.719 - 1º Ofício de Registro de Imoveis de Sorocaba/SP	R$ 24.360.000,00	R$ 4.595.241,42	R$ 7.500.000,00
6	Viva Vida Moinho	100.556 - 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	R$ 38.846.080,00	R$ 1.649.458,59	R$ 12.500.000,00
7	Colina - 1ª Etapa e 2ª Etapa	93.979 - 7º Ofício de Registro e Imóveis de Belo Horizonte/MG 93.980 - 7º Ofício de Registro e Imóveis de Belo Horizonte/MG	R$ 56.376.000,00	R$ 4.667.478,81	R$ 30.000.000,00

#	DENOMINAÇÃO	REGISTRO DE INCORPORAÇÃO	CUSTO ESTIMADO TOTAL DO INVESTIMENTO	RECURSOS DESPENDIDOS ATÉ O MOMENTO(1)	RECURSOS DECORRENTES DO CRI A SEREM APORTADOS NO EMPREENDIMENTO(2)
8	Viva Vida Alegria e Viva Vida Belford Roxo	14.779 - 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo/RJ 14.778 - 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo/RJ	R$ 61.712.000,00	R$ 25.422.766,97	R$ 20.000.000,00
9	Reserva da Cidade	51.714 - Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus/AM	R$ 48.488.000,00	R$ 19.479.255,46	R$ 10.000.000,00
10	Patriotas - 1ª Etapa e 2ª Etapa	75.256 - 6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	R$ 49.207.200,00	R$ 15.520.178,62	R$ 30.000.000,00
11	Reserva Family	85.256 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	R$ 30.582.240,00	R$ 6.212.644,56	R$ 10.000.000,00
12	Rio Acima - 1ª Etapa e 2ª Etapa	24.671 - Oficial de Registro de Imóveis de Votorantim/SP	R$ 46.149.440,00	R$ 7.939.826,36	R$ 7.500.000,00
13	Link Ipiranga - 2ª Etapa	220.159 - 6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	R$ 46.403.016,00	R$ 5.495,00	R$ 7.500.000,00
14	Reserva Park Itanhangá	85.024 - 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	R$ 54.569.300,00	R$ 9.399.538,47	R$ 12.500.000,00
15	Conquista Safira, Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L1Q3 e Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L2Q3	144.753 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG 144.752 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG	R$ 60.552.000,00	R$ 17.498.862,77	R$ 30.000.000,00

(1) Para fins do cálculo dos recursos despendidos até o momento, consideramos a data-base de 30/04/2019.

(2) Os valores informados nessa coluna consideram os percentuais do Crédito Imobiliário apresentados na tabela apresentada no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, e valores obtidos na hipótese de colocação integral dos CRI, sem considerar o Lote Adicional. Em caso de colocação do Lote Adicional, esses valores serão alterados proporcionalmente.

2.4.7 **Imóvel a que esteja vinculado:** Vide Anexo IX ao presente Termo de Securitização;

2.4.8 **Cartórios de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis estejam registrados:** Vide Anexo IX ao presente Termo de Securitização;

2.4.9 **Situação do Registro:** Os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis estão devidamente formalizados e registrados nas respectivas matrículas;

2.4.10 **Valor total da emissão do Crédito Imobiliário:** R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado o disposto na cláusula 3.4.2 da Escritura de Emissão de Debêntures;

2.4.11 **Correção Monetária:** O Crédito Imobiliário não será objeto de correção monetária;

2.4.12 **Remuneração das Debêntures:** A partir da primeira data de integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, as Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o seu valor nominal unitário ou saldo de seu valor nominal unitário, conforme o caso, equivalentes a 104,00% (cento e quatro inteiros por cento) da variação acumulada Taxa DI, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding* e ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de aprovação da Emissora, na qualidade de debenturista, deliberação societária da Direcional, na qualidade de emissora das Debêntures, ou aprovação por Assembleia Geral. A Remuneração das Debêntures será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento das Debêntures (exclusive), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

2.4.13 **Registro da Escritura de Emissão de Debêntures:** O registro da Escritura de Emissão de Debêntures será realizado perante a JUCEMG;

2.4.14 **Os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis objeto do crédito têm "habite-se":** Não; e

2.4.15 **Os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis estão sob regime de incorporação, nos moldes da Lei n°4.591:** Sim.

2.5 *Aprovações Societárias*. A Emissão, a Oferta dos CRI da 193ª série da 1ª emissão da Emissora e a subscrição e integralização das Debêntures pela Emissora são realizadas consoantes ao que autoriza o Estatuto Social da Emissora, mediante deliberações tomadas nas reuniões de Diretoria da Emissora realizadas em (i) 01 de novembro de 2018, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP em 22 de novembro de 2018, sob o nº 541.253/18-9 e publicada no jornal "DCI" em 28 de novembro de 2018 e no Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo em 28 de novembro de 2018, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16 do estatuto social da Securitizadora, a 1ª emissão de CRI da Securitizadora até o limite de R$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive já considerando os referidos CRI, não atingiu este limite; e (ii) 24 de abril de 2019, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP em 06 de junho de 2019, sob o nº 309.219/19-0 e publicada no jornal "DCI" e no Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo em 14 de junho de 2019.

3 IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1 *Características dos CRI*. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelo Crédito Imobiliário, possuem as seguintes características:

(a) **Emissão:** 1ª emissão;

(b) **Série:** 193ª série;

(c) **Quantidade de CRI:** 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI, observado que não foi exercida a Opção de Lote Adicional;

(d) **Valor Global da Série:** R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, observado que não foi exercida a Opção de Lote Adicional;

(e) **Valor Nominal Unitário:** R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

(f) **Regime de Colocação:** Observados os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob regime de garantia firme de colocação, para o montante de até R$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), sendo que os CRI resultantes do exercício da Opção de Lote Adicional haveriam sido colocados sob o regime de melhores esforços de colocação;

(g) **Atualização Monetária:** Os CRI não serão objeto de atualização monetária;

(h) **Remuneração:** A remuneração que será paga aos Titulares de CRI incidirá sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, e será equivalente a 104,00% (cento e quatro inteiros por cento) da variação acumulada da Taxa DI, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula constante neste Termo de Securitização;

(i) **Periodicidade de Pagamento de Amortização e Remuneração:** O pagamento da Amortização será realizado a partir do dia 04 de janeiro de 2023 (inclusive), sempre nos meses de janeiro e julho de cada ano, ocorrendo o último pagamento na Data de Vencimento, conforme tabela constante da cláusula 5.12 abaixo. A Remuneração será paga sempre nos meses de janeiro e julho de cada ano, a contar da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 06 de janeiro de 2020, e o último pagamento devido na Data de Vencimento, conforme descrito na tabela constante da cláusula 5.12 abaixo;

(j) **Regime Fiduciário:** Sim;

(k) **Garantia Flutuante:** Não;

(l) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira:** B3, observada a cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;

(m) **Data de Emissão:** 03 de julho de 2019;

(n) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;

(o) **Data de Vencimento:** 04 de julho de 2025, ressalvada a hipótese de Resgate Antecipado Facultativo ou de Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI;

(p) **Coobrigação da Emissora:** Não há;

(q) **Possibilidade de Amortização Extraordinária ou Aquisição Antecipada Facultativa dos CRI:** É vedada a ocorrência de amortização antecipada facultativa e a aquisição facultativa, inclusive a critério exclusivo da Emissora, exceto na hipótese da Cláusula 5.13.1;

(r) **Resgate Antecipado Facultativo dos CRI:** O Resgate Antecipado Facultativo será realizado nos termos da cláusula 6.1 deste Termo de Securitização;

(s) **Oferta de Resgate Antecipado dos CRI:** A Oferta de Resgate Antecipado será realizada nos termos da cláusula 6.2 deste Termo de Securitização;

(t) **Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:** O Resgate Antecipado Obrigatório será realizado nos termos da cláusula 6.3 deste Termo de Securitização.

3.2 *Depósito*. Observada a cláusula 3.3 abaixo, os CRI serão depositados para distribuição, negociação e custódia eletrônica na B3 e distribuídos com a intermediação dos Coordenadores e dos Participantes Especiais, instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do parágrafo 2º do artigo 3º da Instrução CVM 400.

3.3 Os CRI serão depositados nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 541:

(i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e

(ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.4 Durante o período de, no mínimo, 18 (dezoito) meses contados da data de encerramento da Oferta, os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, sendo certo que, após o referido período, a autorização para negociação dos CRI para investidores que não sejam considerados Investidores Qualificados deverá ser autorizado em Assembleia Geral e observar os demais termos e condições previstos no artigo 16 da Instrução CVM 414.

3.5 Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada: **(i)** pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou **(ii)** por extrato emitido pelo Escriturador, tendo como base os dados da B3, enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

3.6 *Oferta Pública*. Os CRI serão objeto de distribuição pública, em conformidade com a Instrução CVM 414 e a Instrução CVM 400, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.7 O registro da Oferta será realizado perante a CVM nos termos da Instrução CVM 400.

3.8 A Oferta terá início a partir da **(i)** obtenção de registro perante a CVM; **(ii)** divulgação do Anúncio de Início; e **(iii)** disponibilização do Prospecto Definitivo ao público, devidamente aprovado pela CVM.

3.9 Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, que poderão negociá-los livremente por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sem a fixação de lotes máximos ou mínimos.

3.10 Os Coordenadores, com anuência da Emissora, organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores da Oferta, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica. Os Coordenadores poderão, ainda, contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, em que estará previsto o respectivo plano de distribuição dos CRI.

3.11 A Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Direcional, não optou por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertada, em até 20% (vinte por cento),

ou seja, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, mediante o exercício da Opção de Lote Adicional, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

3.12 Aplicar-se-iam aos CRI oriundos do exercício de Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados, observada a cláusula 4.5 deste Termo de Securitização, conforme o caso, e sua colocação haveria sido conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação.

3.13 A Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: **(i)** divulgação do Anúncio de Encerramento; ou **(ii)** não cumprimento de quaisquer das condições precedentes previstas na cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, a critério dos Coordenadores.

3.13.1 Observado o disposto acima, o prazo máximo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 18 da Instrução CVM 400.

3.13.2 Os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob regime de garantia firme de colocação, para o montante de R$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), sendo que os CRI resultantes do exercício da Opção de Lote Adicional haveriam sido colocados sob o regime de melhores esforços de colocação.

3.14 *Distribuição Parcial*. Não haverá a possibilidade de distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta.

3.15 *Banco Liquidante*. O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora, observada a cláusula 13 deste Termo de Securitização, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio do sistema da B3, conforme o caso, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração conforme previsto na cláusula13.2(v), abaixo. O Banco Liquidante não será responsável pelo controle e cobrança dos créditos gerados pelos CRI, sendo tal atribuição de responsabilidade da Emissora.

3.16 *Escriturador*: O Escriturador atuará como registrador dos CRI, para fins de custódia eletrônica, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração conforme previsto na cláusula 13.2(v), abaixo.

3.17 *Classificação de Risco dos CRI*. A Emissão será submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A Devedora, às suas expensas, contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco da Emissão, sendo que a Agência de Classificação de Risco atribuiu o *rating* preliminar "brAA+(sf)" aos CRI.

3.17.1 A classificação de risco da Emissão e dos CRI será realizada de forma definitiva quando da divulgação do Prospecto Definitivo, observado que a Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de Assembleia Geral, mediante notificação à Emissora e ao Agente Fiduciário, e, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, também aos Coordenadores, em até 5 (cinco) dias contados da data em que ocorrer a substituição da Agência de Classificação de Risco, por qualquer uma das seguintes empresas: (i) a Moody's América Latina Ltda., agência de classificação de risco com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05, ou (ii) a Fitch Ratings Brasil Ltda., agência de classificação de risco com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, sala 401 B, Centro, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33.

3.17.2 Não haverá atualização obrigatória do relatório de classificação de risco, nos termos do artigo 7º, §7º da Instrução CVM 414. Não obstante, tendo em vista o monitoramento constante da classificação de risco dos CRI pela Agência de Classificação de Risco, na hipótese de revisão ou atualização do rating definitivo pela Agência de Classificação de Risco, a Devedora deverá enviar à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, o novo relatório de *rating* no prazo de até 1 (um) Dia Útil de sua publicação.

3.17.3 A classificação de risco dos CRI deverá existir durante toda a vigência dos CRI, não podendo tal serviço ser interrompido.

4 FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

4.1 *Plano de Distribuição*. Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável e condicionado ao atendimento integral das condições precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição, realizarão a distribuição CRI, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414 e demais disposições regulamentares aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação, para o montante de R$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), de forma individual e não solidária, na seguinte proporção: (i) R$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) pelo Coordenador Líder; e (ii) R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) pelo Santander, sendo que os eventuais CRI resultantes do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta; e (iii) que os representantes dos Coordenadores e dos Participantes Especiais da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores. ("**Plano de Distribuição**").

4.1.1 Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer com que as demais dos Participantes Especiais da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública dos CRI, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público alvo os Investidores;

(ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores (conforme definido abaixo), durante as quais será disponibilizado o Prospecto Preliminar;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do Parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM 400, conforme aplicável ("**Apresentações para Potenciais Investidores**");

(iv) após as Apresentações para Potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM, os Coordenadores realizaram o Procedimento de *Bookbuilding*;

(v) desde que todas as condições precedentes listadas no Contrato de Distribuição tenham sido satisfeitas ou tenham sido expressamente renunciadas pelos Coordenadores, e observados os demais termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após **(a)** o atendimento dos requisitos a que se refere à Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição; **(b)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(c)** o depósito para distribuição e negociação dos CRI na B3; **(d)** a divulgação do Anúncio de Início; e **(e)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos termos da Instrução CVM 400;

(vi) iniciada a Oferta, os Investidores que encaminharam suas ordens de investimento nos CRI e tiverem suas ordens alocadas, sendo que, no caso dos Investidores que sejam consideradas Pessoas Vinculadas, desde que não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI resultantes do exercício da Opção de Lote Adicional), deverão assinar o boletim de subscrição dos CRI, na primeira Data de Integralização, sendo certo que a integralização dos CRI deverá ocorrer à vista na primeira Data de Integralização, observado o disposto na Cláusula 4.1.3; e

(vii) a colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como de acordo com o Plano de Distribuição.

4.1.2 Observados os requisitos indicados no item (v) acima, os CRI serão subscritos e integralizados na primeira Data de Integralização.

4.1.3 Caso, na primeira Data de Integralização, os CRI subscritos não sejam totalmente integralizados por falha operacional dos Investidores da Oferta, deverão ser realizados do Dia Útil imediatamente subsequente junto ao Escriturador.

4.2 *Procedimento de Bookbuilding*. Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a definição: **(i)** da demanda Remuneração; e **(ii)** do exercício, ou não, da Opção de Lote Adicional, de acordo com a demanda verificada no Procedimento de *Bookbuilding*.

4.2.1 Participaram do Procedimento de *Bookbuilding* os Investidores, incluindo aqueles que sejam consideradas Pessoas Vinculadas, observado que, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, como não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI ofertados, as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas não foram automaticamente canceladas.

4.2.2 O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* já está sendo considerado neste Termo de Securitização e, portanto, não será necessária a sua divulgação por meio do Anúncio de Início, nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

4.3 Os Investidores, sejam eles considerados ou não Pessoas Vinculadas, observado o público alvo da Oferta, interessados em adquirir os CRI, observaram os seguintes procedimentos:

(i) os Investidores interessados em subscrever os CRI apresentaram suas intenções de investimento aos Coordenadores ou aos Participantes Especiais,

na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme cronograma indicado nos Prospectos, indicando a quantidade de CRI a ser adquirida em diferentes níveis de taxa de juros, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(ii) somente foram consideradas as ordens daqueles Investidores que preencheram os requisitos para participar da Oferta;

(iii) os Investidores que fossem Pessoas Vinculadas deveriam indicar, obrigatoriamente, na sua intenção de investimento, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de que sua intenção de investimento fosse cancelada pelos Coordenadores ou pela respectiva Participante Especial, tendo em vista que, caso houvesse sido verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertadas (sem considerar os CRI decorrentes de eventual do exercício da Opção de Lote Adicional), as intenções de investimento apresentadas por Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas seriam automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400;

(iv) caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores houvessem excedido o total de CRI após o exercício da Opção de Lote Adicional, os Coordenadores dariam prioridade aos Investidores que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, melhor atendessem os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Emissora e da Devedora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, os Coordenadores informarão aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile: **(a)** a Data de Integralização e horário limite; e **(b)** a quantidade de CRI alocados ao referido investidor. Os Investidores integralizarão os CRI pelo Preço de Integralização, mediante pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3;

(vi) na respectiva Data de Integralização, os Coordenadores ou o Participante Especial junto ao qual a ordem de investimento tenha sido apresentada entregarão a cada Investidor o número de CRI alocado a tal Investidor, ressalvadas as hipóteses de cancelamento da ordem de investimento, nos termos dos itens (ii) e (iv) acima; e

(vii) Até 10.000 (dez mil CRI) CRI, no valor de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), poderão ser subscritos pelo Formador de Mercado, conforme a demanda apurada pelos Coordenadores no Procedimento de *Bookbuilding*, a fim de lhe possibilitar a atuação como formador de mercado (*market maker*) dos CRI, garantindo a existência e a permanência de ofertas firmes diárias de compra e venda para os CRI durante a vigência do Contrato de Formador de Mercado e nos termos da legislação aplicável. As intenções de investimento do Formador de Mercado foram apresentadas na taxa de juros que apurada no Procedimento de

Bookbuilding, não havendo, portanto, qualquer influência por parte do Formador de Mercado na definição dos juros das Debêntures durante o Procedimento de *Bookbuilding*.

4.4 *Procedimento de Integralização*. A integralização dos CRI será realizada via B3 e os recursos serão depositados pelos Coordenadores na Conta Centralizadora.

4.4.1 Na hipótese de a instituição financeira em que seja mantida a Conta Centralizadora ter a sua classificação de risco rebaixada pela Agência de Classificação de Risco, em comparação à classificação existente na Data de Emissão, a Emissora deverá envidar melhores esforços para abrir uma nova conta, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do rebaixamento da classificação de risco da instituição financeira, em uma instituição financeira que possua classificação de risco maior ou igual àquela da instituição financeira em que seja mantida a Conta Centralizadora à época do rebaixamento, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral, observados os procedimentos previstos nas cláusulas 4.4.2, 4.4.3 e 4.4.4 abaixo.

4.4.2 Na hipótese de abertura da nova conta referida na cláusula 4.4.1 acima, a Emissora deverá: **(a)** informar o Agente Fiduciário e a Devedora, tão logo o rebaixamento da classificação de risco mencionado na cláusula 4.4.1 acima tenha ocorrido; e **(b)** notificar em até 3 (três) Dias Úteis, contados da abertura da nova conta referida na cláusula 4.4.1 acima: **(i)** o Agente Fiduciário, para que observe o previsto na cláusula 4.4.3 abaixo; e **(ii)** a Devedora, para que realize o depósito de quaisquer valores referentes ao Crédito Imobiliário somente na nova conta referida na cláusula 4.4.1 acima.

4.4.3 O Agente Fiduciário e a Emissora deverão celebrar um aditamento a este Termo de Securitização, sem necessidade de Assembleia Geral para tal celebração, para alterar as informações da Conta Centralizadora a fim de prever as informações da nova conta referida na cláusula 4.4.1 acima, a qual passará a ser considerada, para todos os fins, "**Conta Centralizadora**", em até 3 (três) Dias Úteis após a realização da notificação, pela Emissora, ao Agente Fiduciário prevista na cláusula 4.4.2 acima.

4.4.4 Todos os recursos da Conta Centralizadora deverão ser transferidos à nova conta referida na cláusula 4.4.1 acima, e a ela atrelados em Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis após a celebração do aditamento a este Termo de Securitização previsto na cláusula 4.4.3 acima.

4.5 Preço de Integralização e Forma de Integralização: Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Integralização, sendo certo que o preço de integralização dos CRI corresponderá ao Valor Nominal Unitário. Caso ocorra a integralização de CRI em mais de uma data, o preço de integralização para os CRI que forem integralizados após a primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis,* a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização dos CRI (exclusive).

4.6 Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI, líquidos dos custos da distribuição, serão utilizados para a integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

4.6.1 Os recursos a serem captados pela Devedora serão destinados para financiamento de construção imobiliária dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, devendo a Devedora transferir os recursos para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que tais SPE Investidas utilizem tais recursos nos Empreendimentos Imobiliários

Elegíveis, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou construção e desenvolvimento de tais Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, no qual não está incluso: **(i)** o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora e/ou pelas SPE Investidas referentes a tais projetos; e/ou **(ii)** o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes à participação em tais sociedades de propósito específico. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão ser destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, até a Data de Vencimento.

5 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

5.1 *Atualização Monetária*. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, não será atualizado monetariamente.

5.2 *Remuneração*: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 104,00% (cento e quatro inteiros por cento) da variação acumulada da Taxa DI, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula: ("**Remuneração**"):

$$J = VNe \times (FatorDI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração devido ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorDI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{i=1}^{n} \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas para a Remuneração;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n;

p = 104,0000 (cento e quatro inteiros); e

TDI_k = Taxa DI *Over* de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

DIk = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3.

Para efeito do cálculo da Remuneração dos CRI, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 2º (segundo) Dia Útil anterior à data de cálculo da Remuneração (exemplo: para o pagamento da Remuneração no dia 16 será considerado a Taxa DI, divulgada ao final do dia 14, pressupondo-se que os dias 14, 15 e 16 são Dias Úteis, e que não houve nenhum dia não útil entre eles.

k = número de ordem da Taxa DI *Over*, variando de 1 (um) até n.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(iv) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.

5.3 Considera-se "**Período de Capitalização**" o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira data de pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; ou **(ii)** na última data de pagamento da Remuneração dos CRI (inclusive), e termina na próxima data de pagamento da Remuneração dos CRI ou na Data de Vencimento dos CRI (exclusive), conforme o caso, para os demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI ou data de resgate antecipado dos CRI, conforme o caso. O fluxo de pagamento dos CRI, para fins da definição de cada um dos Períodos de Capitalização, será conforme tabela constante da cláusula 5.12 abaixo.

5.4 Indisponibilidade da Taxa DI

5.4.1 Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração de "TDI_k" em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.4.2 Na hipótese de extinção e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI às Debêntures ou aos CRI, conforme o

caso, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver substituto legal para a Taxa DI; ou (ii) havendo substituto legal para a Taxa DI, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Debêntures ou aos CRI, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, será convocada, pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) dias contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal para a Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, Assembleia Geral, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, conforme prazos, procedimentos e quóruns previstos neste Termo de Securitização, de comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI e de remuneração das Debêntures, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração ("**Taxa Substitutiva**"). Até a deliberação da Taxa Substitutiva, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração do "Fator DI" e será aplicada para todos os dias relativos ao período no qual não tenha sido possível sua aferição, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Emissora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração que seria aplicável ou da deliberação da Taxa Substitutiva em Assembleia Geral.

5.4.3 Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, voltem a ser divulgadas antes da realização da Assembleia Geral prevista na Cláusula 5.4.2 acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Geral não será realizada, e a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização.

5.4.4 Caso, na Assembleia Geral de Titulares dos CRI prevista na Cláusula 5.4.2 acima, não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva das Debêntures e dos CRI, conforme o caso, entre a Devedora e a Emissora, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de titulares de Debêntures prevista acima ou na Data de Vencimento das Debêntures, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, será utilizado, para apuração da Remuneração das Debêntures e dos CRI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.4.5 No Dia Útil seguinte a realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI prevista na Cláusula 5.4.4 acima, a Emissora deverá, com antecedência de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis contados do resgate antecipado dos CRI, publicar um comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI, a B3 e o Escriturador informando acerca do resgate antecipado dos CRI a ser realizado.

5.4.6 Nas hipóteses de resgate antecipado obrigatório das Debêntures previstas na Cláusula 5.4.4 acima e na cláusula 4.6.4 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao resgate antecipado obrigatório das Debêntures, nos termos previstos acima e na cláusula 4.6.6 da Escritura de Emissão de Debêntures.

5.5 A Remuneração será paga sempre nos meses de janeiro e julho de cada ano, a contar da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 06 de janeiro de 2020, e o último pagamento devido na Data de Vencimento, conforme descrito na tabela constante da cláusula 5.12 abaixo.

5.6 *Prorrogação de Prazos*. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, respeitado o intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento do Crédito Imobiliário pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sendo que os recursos deverão ser recebidos até às 14:00 horas do dia anterior ao dia do pagamento dos CRI, não havendo qualquer acréscimo dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada, com exceção da Data de Vencimento.

5.7 Os pagamentos dos CRI ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou Remuneração, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora.

5.8 *Amortização*. O saldo do Valor Nominal Unitário será pago a partir de 04 de janeiro de 2023 (inclusive), sempre nos meses de janeiro e julho de cada ano, ocorrendo o último pagamento na Data de Vencimento, conforme tabela constante da cláusula 5.12 abaixo.

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

5.10 *Atraso no Recebimento dos Pagamentos*. Sem prejuízo do disposto na cláusula 5.9, acima, o não comparecimento do Investidor para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

5.11 *Local de Pagamento*. Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na

B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na respectiva Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na respectiva Conta Centralizadora.

5.12 Data de Pagamento de Remuneração e Amortização: As datas de pagamento de Remuneração e de amortização dos CRI correspondem às datas indicadas na tabela abaixo:

Nº de Ordem	Data de Pagamento	Pagamento de Juros	Amortização de Principal	Taxa de Amortização aplicável sobre saldo do Valor Nominal Unitário
1	06/01/2020	Sim	Não	0,0000%
2	06/07/2020	Sim	Não	0,0000%
3	05/01/2021	Sim	Não	0,0000%
4	06/07/2021	Sim	Não	0,0000%
5	04/01/2022	Sim	Não	0,0000%
6	05/07/2022	Sim	Não	0,0000%
7	04/01/2023	Sim	Sim	16,6666%
8	04/07/2023	Sim	Sim	20,0000%
9	04/01/2024	Sim	Sim	25,0000%
10	04/07/2024	Sim	Sim	33,3333%
11	06/01/2025	Sim	Sim	50,0000%
12	Data de Vencimento	Sim	Sim	100,0000%

5.13 *Atraso nos pagamentos devidos pela Devedora*. Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e Remuneração das Debêntures, das despesas da Oferta e da Emissão ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado das Debêntures, na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão adotar todos as medidas judiciais cabíveis para a cobrança do Crédito Imobiliário.

5.13.1 Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade do Crédito Imobiliário devido, a Emissora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Investidor, com as consequentes amortizações proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

6 RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1 *Resgate Antecipado Facultativo dos CRI*. Será considerado como evento de Resgate Antecipado Facultativo, todas e quaisquer hipóteses de resgate antecipado facultativo das Debêntures, conforme descritas na cláusula 6.1.1 abaixo.

6.1.1 Exclusivamente caso **(i)** os tributos de responsabilidade da Devedora mencionados na cláusula 11.10 da Escritura de Emissão de Debêntures sofram qualquer acréscimo; e **(ii)** a Devedora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos da cláusula 11.10 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos do que a totalidade, das Debêntures, com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Emissora.

6.1.2 A Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, deverá publicar no jornal "DCI – Diário Comércio, Indústria e Serviços", às expensas da Devedora, comunicado aos Titulares de CRI, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, informando **(i)** a data em que o pagamento do Valor Nominal de Resgate Antecipado será realizado; **(ii)** o valor do Valor Nominal de Resgate Antecipado; **(iii)** descrição pormenorizada da hipótese prevista na cláusula 11.10 da Escritura de Emissão de Debêntures ocorrida; e **(iv)** demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado Facultativo. As informações contidas no referido comunicado deverão ser idênticas às informações contidas no comunicado a ser enviado pela Devedora ao titular das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, referente ao resgate antecipado das Debêntures, observado que o pagamento do Valor Nominal de Resgate Antecipado deverá ocorrer no Dia Útil imediatamente posterior à data do pagamento do valor nominal de resgate antecipado das Debêntures pela Devedora ao titular das Debêntures.

6.1.3 O valor a ser pago pela Emissora a título de Resgate Antecipado Facultativo será o Valor Nominal de Resgate Antecipado.

6.1.4 Não será admitido o Resgate Antecipado Facultativo parcial.

6.1.5 Os CRI objeto do Resgate Antecipado Facultativo serão obrigatoriamente cancelados.

6.2 *Oferta de Resgate Antecipado dos CRI*. A Devedora poderá realizar oferta de resgate antecipado das Debêntures, mediante o envio de um comunicado de oferta de resgate antecipado das Debêntures, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures. Neste caso, a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, deverá comunicar todos os Titulares de CRI, às expensas da Devedora, por meio do Edital de Oferta de Resgate Antecipado a ser publicado uma única vez no jornal "Valor Econômico" em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do comunicado de oferta de resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, que deverão ser idênticos aos termos e condições propostos pela Devedora para a oferta de resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo: **(i)** o preço a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado, que deverá corresponder ao mesmo valor a ser pago pela oferta de resgate antecipado das Debêntures, conforme estabelecido na Cláusula 4.6.6 da Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a data em que o pagamento do preço a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado será realizado, sendo certo que o pagamento deverá ocorrer no Dia Útil imediatamente posterior à data do pagamento do valor a ser pago pela oferta

de resgate antecipado das Debêntures pela Devedora; **(iii)** o valor do prêmio que se dispõe a pagar sobre o preço a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado, se houver, que não poderá ser negativo, prêmio este que poderá ou não ser proposto pela Devedora na oferta de resgate antecipado das Debêntures; **(iv)** quaisquer outras condições da Oferta de Resgate Antecipado; e **(v)** o prazo para manifestação dos Titulares de CRI sobre sua eventual adesão à Oferta de Resgate Antecipado, que não poderá ser superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado ("**Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado**").

6.2.1 Os Titulares de CRI que decidirem aderir à Oferta de Resgate Antecipado deverão manifestar a sua adesão à Oferta de Resgate Antecipado diretamente à Emissora e ao Agente Fiduciário, mediante envio de e-mail para operacoes@truesecuritizadora.com.br e para ger1.agente@oliveiratrust.com.br, conforme modelo de resposta constante no Anexo XII deste Termo de Securitização, que deve estar devidamente assinado pelo respectivo Titular de CRI, e acompanhado dos seguintes documentos: **(i)** cópia do RG e CPF, se pessoa física, ou do cartão CNPJ e dos documentos societários de representação, se pessoa jurídica; **(ii)** documento que comprove a titularidade do CRI (e.g. extrato de posição de custódia); e **(iii)** contato do custodiante. Cada Titular de CRI poderá aderir à Oferta de Resgate Antecipado para apenas parte dos CRI de sua titularidade, devendo indicar na respectiva resposta à Oferta de Resgate Antecipado, a quantidade de CRI de sua titularidade que será objeto de resgate.

6.2.2 Findo o Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora consolidará as manifestações recebidas e comunicará ao Agente Fiduciário e à Devedora, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado dos CRI: (i) a quantidade dos CRI que aderiu à Oferta de Resgate; (ii) a quantidade dos CRI que não aderiu Oferta de Resgate; (iii) a quantidade dos CRI que não se manifestou acerca da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo aqueles que se manifestaram após o Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado; e (iv) o valor necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado.

6.2.3 A Devedora deverá depositar na Conta Centralizadora, até as 12:00 (doze) horas do dia da realização do resgate antecipado das Debêntures, o montante necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado.

6.2.4 Observado o prazo para manifestação dos Titulares de CRI sobre sua eventual adesão à Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado dos CRI, comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, a data do resgate antecipado dos CRI. O resgate antecipado dos CRI, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação, validação dos investidores realizado fora do âmbito da B3.

6.2.5 Não será admitida oferta de resgate antecipado parcial de Debêntures e, consequentemente, de CRI.

6.2.6 Os CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente cancelados.

6.2.7 Apesar de a Oferta de Resgate Antecipado ser sempre endereçada à totalidade dos CRI, conforme descrito acima, o resgate antecipado dos CRI decorrente de Oferta de

Resgate Antecipado poderá ser parcial, na medida em que existir Titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado. Nesse caso, serão resgatados somente os CRI cujos titulares decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado, subsistindo, entretanto, os CRI cujos respectivos titulares recusarem a Oferta de Resgate Antecipado.

6.3 *Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI*. Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como evento de Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade, e não menos que a totalidade, dos CRI, (i) todas e quaisquer hipóteses de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, conforme descritas nas cláusulas 6.3.1 e 6.3.2, abaixo; bem como (ii) na hipótese de não haver acordo sobre a Taxa Substitutiva, conforme previsto na Cláusula 5.4.4 acima.

6.3.1 *Vencimento Antecipado Automático das Debêntures*. Será considerado um evento de vencimento antecipado automático das Debêntures, conforme descrito na Escritura de Emissão de Debêntures:

(i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures relativa às Debêntures, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil da data em que se tornou devida;

(ii) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(iii) **(a)** decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Devedora; **(b)** pedido de autofalência pela Devedora; **(c)** pedido de falência da Devedora formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou **(e)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora;

(iv) invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia da Escritura de Emissão de Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI, deste Termo de Securitização e/ou do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre os Coordenadores, a Devedora e a Securitizadora ("**Contrato de Distribuição**"), declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da referida decisão;

(v) questionamento judicial, pela Devedora, de qualquer disposição da Escritura de Emissão de Debêntures, deste Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação;

(vi) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, deste Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação;

(vii) protesto de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou agregado, ultrapasse R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pelo IPCA, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, exceto se tiver sido comprovado à Emissora **(a)** no prazo legal, que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; **(b)** no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do respectivo protesto, que o protesto foi sustado, suspenso ou cancelado; ou **(c)** no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do respectivo protesto, que foi prestada garantia aceita em juízo, no valor do respectivo protesto;

(viii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Devedora, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) corrigido pelo IPCA, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização;

(ix) transformação da forma societária da Devedora de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; ou

(x) não observância da destinação dos recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures conforme descrito na Escritura de Emissão de Debêntures.

6.3.2 *Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures*. Será considerado em evento de vencimento antecipado não automático das Debêntures, conforme descrito na Escritura de Emissão de Debêntures:

(i) descumprimento, pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em quaisquer documentos relacionados com a Oferta, incluindo, mas não se limitando às Debêntures, não sanada no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data em que a Devedora receber notificação nesse sentido;

(ii) **(a)** inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora, não decorrente da Escritura de Emissão de Debêntures, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), corrigido pelo IPCA, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, caso a Devedora não apresente contestação judicial ao referido inadimplemento em até 15 (quinze) dias contados da ocorrência do respectivo evento, ou **(b)** decretação de vencimento antecipado de contratos financeiros da Devedora, não decorrente da Escritura de Emissão de Debêntures, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) corrigido pelo IPCA, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização

(iii) existência de denúncia decorrente de processo de inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou decisão judicial e/ou administrativa referente à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública (conforme definido no artigo 5º da Lei n.º 12.846/13), incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, e, conforme aplicável, o U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA), e o UK Bribery Act ("**Leis Anticorrupção**") (a)

pela Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora; e/ou (b) por quaisquer das SPEs Investidas da Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente em nome da Devedora, exceto no processo nº 3422720116070000 perante a 1ª Zona Eleitoral de Brasília/DF, em face de Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.;

(iv) **(a)** descumprimento das leis trabalhistas em relação ao trabalho infantil ou ao trabalho análogo ao escravo; **(b)** proveito criminoso da prostituição; ou **(c)** condenação por crime ao meio ambiente (1) pela Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora; e/ou (2) por quaisquer Afiliadas da Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora;

(v) redução de capital da Devedora, exceto: (a) se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados; ou (b) se o valor da redução de capital for inferior a 10% (dez por cento) do valor do patrimônio líquido da Devedora apurado conforme suas últimas informações financeiras trimestrais (ITR) em relação à data da redução de capital, desde que a Devedora esteja adimplente com suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação;

(vi) mudança ou alteração do objeto social da Devedora, de forma a alterar as atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, que afete, de forma significativa, o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(viii) cisão, fusão ou incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora por outra sociedade que provoque a alteração do controle societário final da Devedora;

(ix) qualquer mudança no controle societário final da Devedora, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora;

(x) não pagamento, pela Devedora, das despesas da Emissão e da Operação de Securitização, não sanado no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data em que a Devedora receber notificação neste sentido; ou

(xi) não manutenção do seguinte índice financeiro, apurado pela Devedora com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora auditadas ou revisadas pelos seus auditores,

referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras ("**Índice Financeiro**"):

$$\left(\frac{\text{Dívida Líquida Corporativa}}{\text{Patrimônio Líquido}}\right) < 0{,}50$$

onde:

Dívida Líquida Corporativa: corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

Observadas as seguintes regras:

(1) o primeiro cálculo do Índice Financeiro será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da primeira Data de Integralização;

(2) o Índice Financeiro deverá ser calculado e disponibilizado pela Devedora ao Agente Fiduciário, para fins de acompanhamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis após as datas máximas previstas na Instrução CVM 480, para a divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de Informações Trimestrais – ITR, ou em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de Informações Trimestrais – ITR, o que ocorrer primeiro, através de relatório consolidado, preparado pela Devedora, bem como memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tal Índice Financeiro ("**Relatório do Índice Financeiro**");

(3) o Índice Financeiro deverá ser disponibilizado juntamente com declaração do Diretor Financeiro atestando o cumprimento das disposições constantes na Escritura de Emissão de Debêntures;

(4) o Agente Fiduciário poderá solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(5) a não manutenção pela Devedora do Índice Financeiro apenas em um

dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures, tampouco a necessidade de convocação de Assembleia Geral, desde que ocorra o reenquadramento em todos os 3 (três) trimestres imediatamente seguintes; e

6.4 A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas cláusulas 5.4.4, 6.3.1 e 6.3.2, acima, bem como de quaisquer outros fatos ou eventos que resultem em um Resgate Antecipado Obrigatório, deverá ser comunicada pela Devedora à Emissora, em prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, pela Emissora ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, a obrigação de Resgate Antecipado Obrigatório.

6.5 Ocorridas quaisquer das hipóteses descritas na cláusula 6.3.1 acima, as Debêntures serão declaradas vencidas automaticamente, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral e, consequentemente, deverá ocorrer o Resgate Antecipado Obrigatório.

6.6 Ocorridas quaisquer das hipóteses mencionadas na cláusula 6.3.2, acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário deverão convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Geral, que observará os procedimentos de convocação e instalação previstos na cláusula 7 abaixo, especialmente a cláusula 7.4.1 abaixo.

6.6.1 Ocorridas as hipóteses previstas nos itens (iii), (iv), (v), (vi), (viii), (ix), (x) e (xi) na cláusula 6.3.2 acima, a Assembleia Geral a que se refere a cláusula 6.6 acima deverá deliberar pelo não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo não Resgate Antecipado Obrigatório, o qual deverá ser aprovado **(i)** em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral ou 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, o que for maior (ou seja, em segunda convocação, **(a)** caso haja até 40% (quarenta por cento), inclusive, de Titulares de CRI em Circulação presentes, a aprovação do não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório, dependerá de 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação; e **(b)** caso haja mais do que 40% (quarenta por cento) de Titulares de CRI em Circulação presentes, a aprovação do não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório, dependerá da maioria dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral).

6.6.2 Caso a Assembleia Geral a que se refere a cláusula 6.6.1 acima **(i)** não seja instalada em segunda convocação, ou **(ii)** seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI sobre o não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório, haverá declaração do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da cláusula 5.2.3, (i), (a) da Escritura de Emissão de Debêntures e, portanto, será realizado o Resgate Antecipado Obrigatório.

6.6.3 Ocorridas as hipóteses previstas nos itens (i), (ii) e (vii) da cláusula 6.3.2 acima, a Assembleia Geral a que se refere a cláusula 6.6 acima deverá deliberar pelo vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo Resgate Antecipado

Obrigatório, o qual deverá ser aprovado **(i)** em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral ou 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação, o que for maior (ou seja, em segunda convocação, **(a)** caso haja até 30% (trinta por cento), inclusive, de Titulares de CRI em Circulação presentes, a aprovação do não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório, dependerá de 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação; e **(b)** caso haja mais do que 30% (trinta por cento) de Titulares de CRI em Circulação presentes, a aprovação do não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório, dependerá da maioria dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral).

6.6.4 Caso a Assembleia Geral a que se refere a cláusula 6.6.3 acima **(i)** não seja instalada em segunda convocação, ou **(ii)** seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI sobre o vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, o Resgate Antecipado Obrigatório, não haverá a declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, portanto, não será realizado o Resgate Antecipado Obrigatório.

6.7 A Devedora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nas cláusulas 6.3.1 e 6.3.2 acima, solicitar à Emissora que convoque Assembleia Geral, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Geral previstos na cláusula 7 abaixo, a fim de solicitar uma autorização de não vencimento antecipado das Debêntures, de forma que a ocorrência de um desses eventos não acarrete o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o Resgate Antecipado Obrigatório ("**Pedido de *Waiver***" e "**Assembleia de Pedido de *Waiver***", respectivamente).

6.7.1 As deliberações na Assembleia de Pedido de *Waiver* serão tomadas (i) em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, por Titulares de CRI em Circulação que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes, devendo ser respeitada a observância de no mínimo 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação.

6.8 Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático) ou da hipótese de não haver acordo sobre a Taxa Substitutiva, e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório, independentemente da comunicação referida na cláusula 6.4 acima, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento integral, com relação a todos os CRI, do Valor Nominal de Resgate Antecipado, nos termos da Cláusula 6.1.3 acima.

6.9 Os pagamentos referentes à amortização do principal e à Remuneração, ou quaisquer outros valores a que fizerem jus os Titulares de CRI, inclusive o Valor Nominal de Resgate Antecipado, serão efetuados pela Emissora, em moeda corrente nacional, através da B3. A data do Resgate Antecipado Obrigatório deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil, sendo que a B3 deverá ser comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

6.10 Os CRI resgatados pela Securitizadora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados. Fica a Securitizadora autorizada a realizar o Resgate Antecipado Obrigatório previsto neste Termo de Securitização de maneira unilateral no ambiente da B3.

6.11 Na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão das Debêntures, os bens e

direitos pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

6.12 Os Titulares de CRI tem ciência de que, no caso de decretação do Resgate Antecipado Obrigatório, obrigar-se-ão a: **(i)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado; e **(ii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

7 ASSEMBLEIA GERAL

7.1 *Realização da Assembleia Geral*. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

7.2 *Legislação Aplicável*. Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

7.3 *Competência para Convocação*. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

7.4 *Convocação*. Exceto nas hipóteses de **(i)** vencimento antecipado; e **(ii)** liquidação do Patrimônio Separado, a Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado no jornal "DCI – Diário Comércio, Indústria e Serviços" por 3 (três) vezes, sendo que o prazo mínimo de antecedência da primeira convocação será de 15 (quinze) dias (exceto se outro prazo for previsto neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável) e o da segunda convocação, de 8 (oito) dias.

7.4.1 A Assembleia Geral a que se refere a cláusula 6.6 acima, excepcionalmente, será convocada mediante edital publicado no jornal "DCI – Diário Comércio, Indústria e Serviços" por 3 (três) vezes, sendo que o prazo mínimo de antecedência da primeira convocação será de 30 (trinta) dias e o da segunda convocação, de 15 (quinze) dias.

7.4.2 Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

7.4.3 As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas somente com a disponibilização do edital de convocação no endereço eletrônico na rede mundial de computadores da Emissora: www.truesecuritizadora.com.br e/ou www.dci.com.br, sem a necessidade de publicação da convocação em jornais.

7.4.4 Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Geral.

7.5 *Instalação*. A Assembleia Geral será instalada: **(i)** em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem metade, no mínimo, dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, com qualquer número.

7.6 *Voto*. Cada CRI em Circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

7.7 *Quóruns*. Exceto se diversamente disposto neste Termo de Securitização, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral.

7.8 *Presença dos Representantes Legais da Emissora*. O Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

7.9 *Comparecimento do Agente Fiduciário*. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

7.10 *Presidência*. A presidência da Assembleia Geral caberá **(i)** ao representante da Emissora; **(ii)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes à Assembleia Geral; **(iii)** ao representante do Agente Fiduciário; **(iv)** a qualquer outra pessoa que os Titulares de CRI indicarem; ou **(v)** à pessoa designada pela CVM.

7.11 *Deliberações*. Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas **(i)** em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, pela maioria dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral.

7.11.1 As deliberações relativas aos seguintes temas deverão ser aprovadas por Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação: **(i)** a alteração das datas de pagamento de principal e Remuneração dos CRI; **(ii)** a alteração da Remuneração ou do principal dos CRI; **(iii)** a alteração do prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** quaisquer alterações nas Debêntures que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI; **(v)** a alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; **(vi)** a criação de hipóteses de liquidação antecipada dos CRI e/ou à alteração dos eventos de vencimento antecipado das Debêntures e/ou do Resgate Antecipado Obrigatório; **(vii)** a alteração de quaisquer dos quóruns de deliberação dos Titulares de CRI em Assembleia Geral previstos neste Termo de Securitização.

7.11.2 A Assembleia Geral que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis dos Patrimônios Separados, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Geral não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia

Geral serão arcados pela Devedora e na sua inadimplência pelos Patrimônios Separados, sendo acrescido ao Saldo Devedor dos CRI.

7.12 *Dispensa de Convocação*. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

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

8 OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

8.1 *Informação de Fatos Relevantes*. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, nos termos do artigo 3º Instrução CVM 358, os quais serão divulgados, no mínimo, por meio das páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM.

8.1.1 Adicionalmente, a Emissora compromete-se a enviar referidas informações ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da divulgação de fato relevante.

8.2 *Relatório Mensal*. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação do Crédito Imobiliário aos CRI.

8.2.1 O referido relatório mensal deverá incluir:

(i) data de emissão dos CRI;

(ii) saldo devedor dos CRI;

(iii) valor pago aos Titulares de CRI no mês;

(iv) data de vencimento final dos CRI;

(v) valor recebido em decorrência do Crédito Imobiliário;

(vi) saldo devedor do Crédito Imobiliário; e

(vii) apuração dos valores existentes no Fundo de Despesas.

8.3 *Veracidade de Informações e Declarações*. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, em conformidade com a análise do assessor jurídico contratado no âmbito da Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

8.3.1 A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(vi) o Crédito Imobiliário encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(vii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Crédito Imobiliário ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(viii) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

(ix) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(x) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(xi) a Emissora, nem qualquer uma de suas respectivas afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seu benefício e/ou de suas afiliadas **(a)** usou os seus recursos e/ou de suas controladas e coligadas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; **(b)** fez qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; **(c)** violou qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, à Lei 12.846; e

(xii) está em cumprimento com as leis e regulamentos ambientais a ela aplicável.

8.3.2 Adicionalmente ao previsto na Cláusula 8.3.1 acima, a Emissora compromete-se a não iniciar qualquer questionamento judicial de qualquer disposição da Escritura de Emissão, deste Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação.

8.3.3 A Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário em até 1 (um) Dia Útil contado da ciência dos respectivos fatos, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8.4 *Solicitação de Informações à Emissora*. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas ao Crédito Imobiliário a que tenha tido acesso.

8.4.1 A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Investidores, bem como informações relacionadas à Oferta pertinentes ao artigo 3º da Instrução CVM 358, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM 414, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

8.4.2 A Emissora obriga-se a fornecer, ou informar a página na rede mundial de computadores (caso a Devedora somente tenha disponibilizado tal informação por meio de página na rede mundial de computadores, na forma da Escritura de Emissão de Debêntures), ao Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil contados do seu recebimento, todas as informações descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, cláusula 7.1, inciso (i), alíneas (a) e (b), quais sejam, resumidamente: **(1)** cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora, relativas ao encerramento de cada exercício social, acompanhadas do Relatório do Índice Financeiro; **(2)** cópia das informações trimestrais (ITR) completas da Devedora, relativas ao término de cada trimestre, acompanhadas do Relatório do Índice Financeiro; **(3)** declaração assinada pelo Diretor Financeiro da Devedora. O Índice Financeiro só poderá ser acompanhado pelo Agente Fiduciário mediante o recebimento das informações constantes dos itens (1) e (2).

8.5 *Administração da CCI*. As atividades relacionadas à administração da CCI serão exercidas pela Emissora. Não obstante, conforme os termos da Escritura de Emissão de CCI, a Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade do Crédito Imobiliário.

8.6 *Obrigação de envio de informações pela Emissora*. Sem prejuízo das demais obrigações constantes deste Termo de Securitização, a Emissora está adicionalmente obrigada a disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM, no prazo legalmente estabelecido: **(i)** as demonstrações financeiras da Emissora relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de relatório dos auditores independentes, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; **(ii)** as informações periódicas e eventuais exigidas nos termos da Instrução CVM 480.

8.7 A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme o artigo 15 da Instrução CVM 583, conforme alterada, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

8.8 *Custódia dos Demais Documentos da Operação*. A Emissora será responsável pela guarda de 1 (uma) via física: (i) da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) deste Termo de Securitização; (iii) do boletim de subscrição das Debêntures; e (iv) do Contrato de Distribuição.

9 GARANTIA

9.1 *Garantias*. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco sobre o Crédito Imobiliário.

10 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1 *Regime Fiduciário*. Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário incluindo a Conta Centralizadora, nos termos do Anexo VI a este Termo de Securitização, constituindo referido Crédito Imobiliário lastro para a emissão dos CRI.

10.1.1 O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado no Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931.

10.2 *Taxa de Administração*. A Emissora fará jus ao recebimento de remuneração na forma prevista na cláusula 13 abaixo.

10.3 *Patrimônio Separado*. A CCI e a Conta Centralizadora encontram-se sob o Regime Fiduciário e permanecerão separadas e segregadas do patrimônio comum da Emissora, até que se complete a integral liquidação dos CRI.

10.3.1 O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 31 de março de cada ano ("**Encerramento do Exercício Social**").

10.4 *Obrigações relativas ao Patrimônio Separado*. Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, a CCI e a Conta Centralizadora estão isentas de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual atendimento de legislação e/ou regulamentação específica.

10.5 *Manutenção do Patrimônio Separado*. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios.

10.5.1 Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão da CCI, em via original, será realizada pelo Custodiante;

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança do Crédito Imobiliário são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(a)** controlar a evolução do Crédito Imobiliário; **(b)** controlar o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta do Crédito Imobiliário, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado do Crédito Imobiliário, deles dando quitação; e **(c)** realizar a administração e alocação dos recursos mantidos na Conta Centralizadora, de forma a obter a remuneração nas condições que vierem a ser acordadas entre a Emissora e o banco depositário.

10.6 *Hipótese de Responsabilização da Emissora*. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou

regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovada.

10.7 *Administração do Patrimônio Separado*. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei 9.514.

10.8 *Ordem de Prioridade de Pagamentos*. Os valores recebidos em razão do pagamento do Crédito Imobiliário representado pela CCI deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(i) Despesas que não tenham sido devidamente suportadas com os recursos oriundos dos Fundo de Despesa e que, portanto, passaram a ser de responsabilidade do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização;

(ii) Encargos Moratórios;

(iii) Remuneração;

(iv) Amortização de Valor Nominal ou saldo de Valor Nominal dos CRI, conforme o caso; e

(v) Valor correspondente em caso de Resgate Antecipado dos CRI, se for o caso.

11 AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1 *Nomeação do Agente Fiduciário*. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização, da legislação e/ou regulamentação aplicável.

11.2 *Declarações do Agente Fiduciário*. Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

(i) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

(ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução da CVM 583, conforme declaração constante do Anexo XI deste Termo de Securitização;

(iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Instrução CVM 583;

(iv) ter analisado, diligentemente, os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora;

(v) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(vi) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(vii) não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;

(viii) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e aos Coordenadores;

(ix) nos termos do artigo 6º, §2º, da Instrução CVM 583, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo X deste Termo de Securitização; e

(x) em atendimento ao Ofício –Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor de eventuais garantias que vierem a ser prestadas no âmbito da presente Emissão, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

11.3 *Obrigações do Agente Fiduciário*. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

(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 emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Instrução CVM 583, para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente 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 este Termo de Securitização seja registrado perante o Custodiante;

(vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Instrução CVM 583, acerca de eventuais inconsistências ou omissões constantes de tais informações;

(viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, por meio das informações divulgadas e/ou encaminhadas pela Emissora sobre o assunto;

(ix) opinar sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições dos CRI;

(x) verificar a regularidade da constituição de garantias reais, flutuantes e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos deste Termo de Securitização, caso tal obrigação venha a se tornar aplicável durante a vigência dos CRI;

(xi) examinar proposta de substituição dos bens dados em garantia, se aplicável, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada, caso tal obrigação venha a se tornar aplicável durante a vigência dos CRI;

(xii) intimar, conforme o caso, a Emissora e/ou a Devedora, a reforçar a garantia dada, se aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, caso tal obrigação venha a se tornar aplicável durante a vigência dos CRI;

(xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe o bem dado em garantia, conforme aplicável, ou o domicílio ou a sede da Emissora e/ou da Direcional, conforme o caso;

(xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(xv) convocar, quando aplicável ao Agente Fiduciário, Assembleia Geral, através de anúncio publicado pelo menos por 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações, na forma do artigo 10 da Instrução CVM 583 e nos termos definidos neste Termo de Securitização;

(xvi) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xvii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;

(xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no presente Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xix) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no presente Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a eventuais garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, por meio de aviso a ser publicado em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento, observado o disposto na Instrução CVM 583;

(xx) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, "b" da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM 583, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas pelo Anexo 15 da Instrução CVM 583;

(xxi) colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares de CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do Encerramento do Exercício Social da Emissora, ao menos em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo de 3 (três) anos, na forma do §2º do artigo 15 da Instrução CVM 583;

(xxii) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

(xxiii) exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, a administração do Patrimônio Separado;

(xxiv) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

(xxv) fornecer à Emissora relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeito o Crédito Imobiliário e extinto o Regime Fiduciário;

(xxvi) disponibilizar o Valor Nominal Unitário, calculado em conjunto com a Emissora, aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou em seu website, qual seja, www.oliveiratrust.com.br;

(xxvii) promover, na forma deste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(xxviii) verificar, ao longo do prazo de vigência dos CRI, trimestralmente, a partir da primeira Data de Integralização, o Índice Financeiro; e

(xxix) verificar, ao longo do prazo de vigência dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido com a Emissão para os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, observado que tal verificação deverá ser realizada no mínimo semestralmente.

11.4 *Remuneração do Agente Fiduciário*. O Agente Fiduciário receberá da Devedora remuneração a ser calculada e paga na forma da cláusula 13.2 deste Termo de Securitização.

11.4.1 Na hipótese de o Fundo de Despesas, nos termos da cláusula 13.1 abaixo, não possuir recursos suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário referida na cláusula 11.4 acima, essa remuneração deverá ser arcada diretamente pelo Patrimônio Separado. Caso o Patrimônio Separado também não possua recursos suficientes, a referida remuneração será arcada pelos Investidores, desde que previamente acordado pelos Investidores em Assembleia Geral.

11.5 A remuneração não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente: publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, contatos telefônicos, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, devendo ser pagas ou reembolsadas na forma da cláusula 13.2 abaixo no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do aviso que lhe for expedido.

11.6 Em caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações ou pagamento ou reembolso de despesas previstas na cláusula 11.4, acima, estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

11.7 As parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas anualmente pelo IGP-M ou, na sua falta, pelo mesmo substituto nos termos deste Termo de Securitização, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguinte.

11.8 Os valores referidos acima já estão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: **(i)** impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS); **(ii)** PIS; **(iii)** COFINS; **(iv)** CSLL; **(v)** IRRF; e **(vi)** quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.9 No caso de Inadimplemento do Crédito Imobiliário ou da Emissora com relação às suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.10 O pagamento das despesas acima referidas será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas da cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, ou, na insuficiência deste, pelos Titulares dos CRI.

11.11 Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

11.12 A remuneração devida ao Agente Fiduciário definida nas Cláusulas acima continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.

11.13 A remuneração referida na cláusula 11.4 acima, não inclui as demais despesas mencionadas na cláusula 13 abaixo.

11.14 *Substituição do Agente Fiduciário*. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

11.14.1 No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções.

11.14.2 A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos no artigo 7º da Instrução CVM 583.

11.14.3 Em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada Assembleia Geral para a escolha do novo agente fiduciário.

11.14.4 *Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário*. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

(i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(ii) pelo voto dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral convocada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;

(iii) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514; ou

(iv) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na cláusula 11.3 acima.

11.14.5 *Agente Fiduciário Substituto*. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da cláusula 11.14.4 acima assumirá, integralmente, os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.14.6 *Aditamento deste Termo de Securitização*. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

11.14.7 *Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares de CRI*. Os Titulares de CRI, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares de CRI.

11.14.8 Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI.

11.14.9 A modificação das condições dos CRI ou a não adoção de qualquer medida prevista no presente Termo de Securitização que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI deve ser aprovada em assembleia mediante deliberação da maioria absoluta dos CRI em Circulação.

12 LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1 Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente, de forma transitória, a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Geral de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou a sua administração por nova companhia securitizadora:

(i) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido

requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(iv) inadimplemento, por culpa ou dolo, da Emissora, com relação a suas obrigações referentes à administração do Patrimônio Separado, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 7 (sete) dias, contados da data do inadimplemento;

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, por culpa exclusivamente da Emissora, contados de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; ou

(vi) descumprimento das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção.

12.2 *Convocação de Assembleia Geral para Liquidação do Patrimônio Separado*. Ocorrido qualquer dos eventos listados na cláusula 12.1, acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral, em até 5 (cinco) dias a contar de sua verificação. A Assembleia Geral deverá ser convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias, em jornal de grande circulação e se instalará, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos CRI em Circulação.

12.3 *Deliberação pela Assembleia Geral sobre a Liquidação do Patrimônio Separado*. A Assembleia Geral deverá deliberar **(i)** pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI presentes em Assembleia Geral deverão nomear 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 pelo Agente Fiduciário ou nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

12.4 *Modo de Liquidação do Patrimônio Separado*. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, ou para a nova securitizadora aprovada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora em relação aos CRI.

12.4.1 Destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário, de forma transitória, ou à nova securitizadora, conforme deliberado em Assembleia Geral, **(i)** administrar os créditos do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização do Crédito Imobiliário; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização;

e **(iv)** transferir os recebíveis oriundos do Crédito Imobiliário aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

12.5 Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

13 DESPESAS DA OFERTA E DA EMISSÃO E FUNDO DE DESPESAS

13.1 Na primeira Data de Integralização, será retido, pela Securitizadora, do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, o valor de R$50.000,00 (cinquenta mil reais) para a constituição de fundo de despesas na Conta Centralizadora para o pagamento de despesas pela Securitizadora no âmbito da Operação de Securitização ("**Fundo de Despesas**"). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto neste Termo de Securitização.

13.1.1 Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), mediante comprovação, conforme notificação da Securitizadora à Devedora neste sentido, a Devedora recomporá, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao valor de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, devendo encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário.

13.1.2 Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que deverão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, exclusivamente em certificados e recibos de depósito bancário com liquidez diária e/ou operações compromissadas de emissão do Banco Liquidante com vencimento anterior à Data de Vencimento. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos.

13.1.3 Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Emissora à Devedora na conta nº 59.955-6, do banco Itaú Unibanco S.A. (341), agência nº 0587, de sua titularidade, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais decorrentes dos rendimentos do investimento dos valores existentes no Fundo de Despesas nas aplicações financeiras referidas na cláusula 13.1.2 acima.

13.1.4 No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento); e **(iii)** atualização monetária pelo IGP-M, calculada pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

13.1.5 Caso a Devedora venha a arcar com quaisquer despesas ou custos incorridos por motivo imputável à Emissora a título de dolo ou culpa grave, a Emissora obriga-se a ressarcir a Devedora pelos valores por ela pagos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio dos comprovantes de pagamentos à Emissora.

13.1.6 Se, na primeira Data de Integralização, o Preço de Integralização das Debêntures não for suficiente para a constituição do Fundo de Despesas e/ou para o pagamento das Despesas Flat, a Devedora deverá complementar o valor restante necessário para a constituição do Fundo de Despesas e/ou para o pagamento das Despesas Flat, mediante transferência do referido valor à Conta Centralizadora, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização.

13.2 *Despesas*. As Despesas Flat e as demais despesas abaixo listadas ("**Despesas**") serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que **(i)** as Despesas Flat serão descontadas pela Emissora do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures; e **(ii)** as demais despesas, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Devedora:

(i) todos os emolumentos e declarações de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto à CCI quanto aos CRI;

(ii) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

(a) pela emissão dos CRI, no valor único de R$60.000,00 (sessenta mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R$2.500,00 dois mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A referida despesa terá um acréscimo de 70% (setenta por cento) nos meses em que ocorrerem eventuais Reestruturações, ou enquanto as Debêntures estiverem sob vencimento antecipado;

(c) por cada Data de Integralização, no valor de R$300,00 (trezentos reais) (exceto para a primeira Data de Integralização), a ser pago até o 1º (primeiro) Dia Útil contado de cada uma das Datas de Integralização;

(d) as despesas referidas nos itens (a), (b) e (c) acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade

Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(e) o valor devido no âmbito do subitem (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(iii) remuneração, a ser paga ao Custodiante, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R$2.000,00 (dois mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela custódia da CCI, será devido o valor anual de R$2.000,00 (dois mil reais), sendo a primeira parcela paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(c) por eventual aditamento da Escritura de Emissão de CCI será devida parcela única de R$1.000,00 (mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema da B3;

(d) os valores devidos no âmbito dos subitens (a), (b) e (c) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os valores referidos no item (b) acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(iv) remuneração, devida ao Agente Fiduciário, nos seguintes termos:

(a) a título de implantação será devido o valor único de R$3.000,00 (três mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização e pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI, no valor anual de R$13.000,00 (treze mil reais), sendo a primeira parcela paga ao Agente Fiduciário até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização, e as demais parcelas a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI, ou até quando Agente Fiduciário cesse suas funções de agente fiduciário dos CRI, o que ocorrer primeiro;

(b) pela verificação do Índice Financeiro, será devido o valor de R$1.000,00 (mil reais) por verificação, a partir da primeira verificação do Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário;

(c) pela verificação da destinação dos recursos da Emissão, será devido o valor de R$1.000,00 (mil reais) a cada semestre a partir da primeira verificação, até a utilização total dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures;

(d) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa dos CRI, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo R$50.000,00 (cinquenta mil reais) por ano, sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados pela Devedora; e

(e) os valores devidos no âmbito dos subitens (a), (b) e (c) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, reajustadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(v) remuneração do Escriturador e Liquidante no montante equivalente a R$500,00 (quinhentos reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes;

(vi) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$1.800,00 (mil e oitocentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros no valor inicial de R$1.080,00 (mil e oitenta reais) por ano para a elaboração dos relatórios exigidos pela Instrução CVM 600. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos;

(viii) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à Assembleia Geral;

(ix) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

(x) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(xi) despesas com o registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA; e

(xii) despesas anuais com a auditoria do Regime Fiduciário.

13.2.2 O pagamento das despesas acima previstas mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, deverá ser devidamente comprovado pela Securitizadora, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao pagamento da despesa.

13.2.3 As despesas referentes ao comissionamento pago pela Devedora aos Coordenadores e/ou às Participantes Especiais deverão ser pagas pela Emissora aos Coordenadores e/ou às Participantes Especiais, conforme aplicável, por conta e ordem da Devedora, nos termos do Contrato de Distribuição, mediante a retenção do valor referente a essa despesa do valor integralizado em cada integralização dos CRI, e a consequente transferência do saldo líquido à Devedora pela Emissora.

13.2.4 As despesas com a contratação da Agência de Classificação de Risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta e seu monitoramento deverão ser arcadas direta e exclusivamente pela Devedora.

13.3 Quaisquer despesas não mencionadas na cláusula 13.2 acima e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, na forma desta cláusula, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais.

13.4 Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com quaisquer despesas relacionadas à Emissão e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Operação, a Emissora deverá solicitar diretamente à Devedora o pagamento de tais despesas, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis.

13.5 Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

13.6 As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pelo pela Devedora à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

13.7 Sem prejuízo da cláusula 13.6 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.

13.8 Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

13.8.1 A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

13.8.2 Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das Despesas junto à Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

13.9 Em qualquer Reestruturação que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, ou enquanto os CRI estiverem sob hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório, será devida, pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente

a R$500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da Data da Emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre a Securitizadora e a Devedora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo R$10.000,00 (dez mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados pela Devedora. O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora e também será arcado mediante a utilização do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Emissora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Devedora.

13.9.1 Entende-se por "**Reestruturação**" a alteração de condições relacionadas **(i)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; **(ii)** aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, com exceção do(s) aditamento(s) a ser(em) eventualmente celebrado(s) caso, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI seja inferior a 300.000 (trezentos mil) CRI; e **(iii)** ao vencimento antecipado das Debêntures.

13.10 *Transferência de Recursos*. Quaisquer transferências de recursos da Emissora à Devedora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Emissora liquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Devedora, conforme o caso, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

13.11 *Responsabilidade dos Titulares de CRI*. Observado o disposto nas cláusulas acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Titulares de CRI à instituição financeira contratada para prestação destes serviços, bem como relativas à negociação dos CRI, que não estejam incluídas nas Despesas indicadas na Cláusula 13.2 acima;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas na qualidade de Titulares de CRI (que deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e pagas pelos Titulares de CRI); e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre a titularidade e/ou sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

13.11.2 No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores deverão ser

previamente aprovados em Assembleia Geral e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.11.3 Em razão do disposto na alínea "b" da cláusula 13.11 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem **(a)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(b)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; **(c)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; **(d)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; e **(e)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

13.11.4 Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

14 PUBLICIDADE

14.1 *Publicações*. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram antes do encerramento da Oferta, incluindo o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento e eventuais comunicados ao mercado, serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, sendo que, destes, apenas o Aviso ao Mercado, será publicado, às expensas da Devedora, no jornal "Valor Econômico", nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

14.2 Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI e ocorram após o encerramento da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3, bem como serão publicados, às expensas do Fundo de Despesas, no jornal "DCI – Diário Comércio, Indústria e Serviços", observado que a publicação de eventual Edital de Oferta de Resgate Antecipado deverá ocorrer no jornal "Valor Econômico". Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá comunicar a alteração do jornal de publicação aos Titulares de CRI no jornal de publicação utilizado até então.

14.3 As demais informações periódicas relativas à Emissão e/ou à Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do Sistema Empresas Net - Módulo IPE.

15 REGISTROS E DECLARAÇÕES

15.1 *Registro deste Termo de Securitização*. O presente Termo será registrado no Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

15.2 *Declarações*. Em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, são apresentadas, substancialmente na forma dos Anexos II, III e IV ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora, pelo Custodiante e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

16 DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1 *Informações*. Sempre que solicitada pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão do Crédito Imobiliário vinculado pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

16.2 *Divisibilidade*. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Securitizadora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

16.3 *Indivisibilidade*. A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

16.4 *Independência*. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

16.5 *Irrevogabilidade*. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário por si e seus sucessores.

16.6 *Validade de Alterações Posteriores*. Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

16.7 A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente: **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou B3; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; e **(iv)** na hipótese de alteração da proporção da alocação dos recursos a cada um dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis. .

16.8 O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos

Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 583 da CVM, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

16.9 Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

16.10 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral.

16.11 Nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, o Agente Fiduciário é responsável por atuar com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora nos Prospectos e neste Termo de Securitização.

16.12 Os Titulares de CRI estarão sujeitos ao tratamento tributário descrito no Anexo VII a este Termo de Securitização.

16.13 Os Titulares de CRI deverão observar os riscos com potencial impacto aos CRI, conforme descritos no Anexo VIII a este termo de Securitização.

16.14 *Aditamento*. O presente Termo de Securitização, assim como a Escritura de Emissão de Debêntures, será aditado, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, caso a Devedora deseje, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário Elegível, conforme descrito no Anexo IX ao presente Termo de Securitização.

17 NOTIFICAÇÕES

17.1 *Comunicações*. Todas as comunicações entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas, se feitas por escrito, a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que a Securitizadora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, no curso deste Termo de Securitização:

Para a Emissora

True Securitizadora S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi

São Paulo – SP, CEP: 04506-000

At.: Sr. Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br

Para o Agente Fiduciário
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, 2º andar, Barra da Tijuca
Rio de Janeiro - RJ, CEP 22640-102
At.: Sr. Antonio Amaro / Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

17.2 As comunicações serão consideradas entregues: **(i)** quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com aviso de recebimento; ou **(ii)** por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

17.3 A mudança, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário signatária do presente instrumento, de seus dados, deverá ser por ela comunicada por escrito aos demais signatários deste Termo de Securitização.

18 RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

18.1 *Legislação Aplicável*. Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

18.2 *Foro*. A Securitizadora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Brasil, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

O presente Termo de Securitização é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 12 de julho de 2019.

(*O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.*
Seguem páginas de assinaturas)

(Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 193ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., firmado em 12 de julho de 2019, pela True Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Karine Bincoletto
Cargo: RG: 33.317.575-X SSP/SP
CPF/MF: 350.460.308-96

Nome: Rodrigo Vinicius dos Santos
Cargo: RG: 35.018.142-1
CPF: 320.119.888-96

(Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 193ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., firmado em 12 de julho de 2019, pela True Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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

Nome: Ricardo Lucas Dara da Silva
Cargo: Procurador

Nome: Edigard Machado Macedo
Cargo: Procurador

(Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 193ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., firmado em 12 de julho de 2019, pela True Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Testemunhas:

Nome: Willian Cavalcante Pereira
RG nº: RG: 49.121.508-3
CPF nº: CPF: 389.249.338-39

Nome: Maria Cristina Martins Cruz
RG nº: CPF: 470.043.268-37
CPF nº: RG: 38.635.510-1

OLIVEIRA TRUST

Declaração do Custodiante

A **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, 2º andar, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Custodiante**"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado em 12 de julho de 2019, pela **True Securitizadora S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Bairro Itaim Bibi CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Securitizadora**") ("**Escritura de Emissão de CCI**"), por meio do qual a cédula de crédito imobiliário representativa do Crédito Imobiliário ("**CCI**") foi emitida, **declara**, para os devidos fins que: **(i)** lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI, a qual encontra-se custodiada neste Custodiante, tendo sido devidamente registrada na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, nos termos do artigo 18, §§ 3º e 4º, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("**Lei 10.931**"); **(ii)** conforme disposto no "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 193ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*", celebrado em 12 de julho de 2019 ("**Termo de Securitização**"), a CCI se encontra devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 193ª série da 1ª emissão da Securitizadora ("**CRI**"), sendo os CRI lastreados pelo Crédito Imobiliário representado pela CCI; **(iii)** foi instituído o regime fiduciário pela Emissora sobre a CCI e o Crédito Imobiliário que ela representa, nos termos do artigo 9ª da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada; **(iv)** o regime fiduciário foi registrado neste Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931; e **(v)** o Termo de Securitização, foi registrado, na forma do artigo 7º, §1º, "ii" da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

Rio de Janeiro, 12 de julho de 2019.

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Nome:
Cargo: Sonia Regina Menezes
Procuradora

Nome:
Cargo: Edgard Machado Macedo
Procurador

bradesco bbi

Declaração do Coordenador Líder

BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 06.271.464/0103-43, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Coordenador Líder**" ou "**Bradesco BBI**"), na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM sob o nº 22276, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04506-000, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**CRI**", "**Oferta**", "**Emissão**" e "**Emissora**", respectivamente), em conjunto com o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A, Bairro Vila Olímpia, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 ("**Santander**" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, os "**Coordenadores**"), nos termos dos parágrafos 1º e 5º do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**") e do item 15 do Anexo III da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("**Instrução CVM 414**"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI:

CONSIDERANDO QUE:

(A) a **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria "A" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30150-270, Bairro Santa Efigênia, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI ("**Companhia**"), e os Coordenadores constituiram assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta ("**Assessores Legais**");

(B) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 1 de abril de 2019, a qual prosseguirá até a divulgação do prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**");

(C) foram disponibilizados pela Companhia os documentos considerados, pela Companhia, relevantes para a Oferta;

(D) além dos documentos a que se refere o item (D) acima, foram solicitados pelos Assessores Legais, em nome dos Coordenadores, documentos e informações adicionais relativos à Companhia;

(E) a Companhia confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise dos Coordenadores e de seus Assessores Legais, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e

bradesco bbi

(F) a Companhia, em conjunto com os Coordenadores, participou da elaboração do Prospecto Preliminar e participará da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio dos seus Assessores Legais.

DECLARA, que:

(i) agiu, em conjunto com a Emissora e com o agente fiduciário, com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.*" que regula os CRI e a Emissão;

(ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Companhia, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414; e

(iv) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram o Prospecto Preliminar e que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 31 de maio de 2019.

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Nome: **Henrique L. Pinto Lima**
Cargo: Diretor

TRUESECURITIZADORA

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM sob o nº 22276, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04506-000, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada por seus diretores estatutários: **(i) FERNANDO CESAR BRASILEIRO**, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 17.025.342-9/SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 082.354.358-70, com endereço comercial na Avenida Santo Amaro, 48 Cj 12 1° andar, Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, CEP 04506-000("**Emissora**"), no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("**CRI**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 06.271.464/0103-43 **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**") e dos itens 4 e 15 do Anexo III da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, ("**Instrução CVM 414**"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, e do item 4 do anexo III da Instrução CVM 414, será instituído regime fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("**Créditos Imobiliários**"); (b) a conta corrente n.º 0008023-3, agência n.º 3391, no Banco Bradesco S.A. , de titularidade da Emissora ("**Conta do Patrimônio Separado**") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.*" a ser celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares dos CRI ("**Termo de Securitização**");

TRUESECURITIZADORA

(iii) o Prospecto Preliminar contém, e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria "A" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30150-270, Bairro Santa Efigênia, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414;

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

(vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 31 de maio de 2019.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Fernando C. Bracheiro
Cargo: Diretor Presidente

Nome:
Cargo:

OLIVEIRA TRUST

Declaração do Agente Fiduciário

A **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, 2º andar, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu estatuto social (**"Agente Fiduciário"**), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e do artigo 5º da Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016 e artigo 14-C do Anexo II Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis do imobiliários da 193ª série da 1ª emissão (**"CRI"**) da True Securitizadora S.A. (**"Emissora"** e **"Emissão"**), **declara**, para todos os fins e efeitos, que: **(i)** verificou, em conjunto com a Emissora, os coordenadores da distribuição pública dos CRI e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas nos Prospecto da Oferta dos CRI e no *"Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 193ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A."*, a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário (**"Termo de Securitização"**); e **(ii)** o Prospecto Preliminar da Oferta, o Prospecto Definitivo da Oferta e o Termo de Securitização contêm e/ou conterão todas as informações relevantes necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; **(iii)** o Prospecto Preliminar da Oferta foi, e o Prospecto Definitivo da Oferta será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414; **(iv)** sob as penas de lei, não tem qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida; **(v)** aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no Termo de Securitização; **(vi)** aceita integralmente o Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições; e **(vii)** não se encontra em nenhuma das situações de conflitos descritas no artigo 5º da Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

Rio de Janeiro, 31 de maio de 2019.

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Sonia Regina Menezes
Procuradora

Edigard Machado Macedo
Procurador

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**DATA DE EMISSÃO:** 03 de julho de 2019		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	001	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**							
CNPJ: 36.113.876/0001-91							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 3.434							
COMPLEMENTO	bloco 07, 2º andar	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102
3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):							
RAZÃO SOCIAL: **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**							
CNPJ: 16.614.075/0001-00							
ENDEREÇO: Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG	CEP	30150-270
4. TÍTULO:							
O "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, para*							

Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da Direcional Engenharia S.A.", celebrado em 31 de maio de 2019 entre a Direcional Engenharia S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a CVM, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00 ("**Direcional**"), na qualidade de emissora das Debêntures, e a True Securitizadora S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Bairro Itaim Bibi CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Securitizadora**"), conforme aditada em 12 de julho de 2019, por meio do qual a Direcional emitiu 250.000 (duzentas e cinquenta mil) debêntures em favor da Securitizadora.

5.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: O valor do Crédito Imobiliário corresponde a R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), nesta data, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMOVEIS: Os recursos oriundos do Crédito Imobiliário serão aplicados nos seguintes imóveis:

DENOMINAÇÃO	CIDADE/ESTADO	MATRÍCULA	SPE	CNPJ
Estrada da Pedra Lote 02	Rio de Janeiro/RJ	258.878 - 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Agua Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda	28.473.630/0001-00
Família Mattos - Cond. 1 Família Mattos - Cond. 2	Contagem/MG	129.366 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG 129.367 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG	Altos Pilares Empreendimentos Imobiliários Ltda - SCP Irmãos Mattos	15.315.406/0001-30
Conquista Flores	Manaus/AM	95.883 - Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM	Amatura Empreendimentos Imobiliários Ltda	32.039.850/0001-09
Conquista Arvoredo e Conquista do Bosque	Contagem/MG	152.627 - Serviço do Registro de Imóveis de Contagem/MG	Bello Jardim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24.517.701/0001-60
Reserva Gran Village Ibiti	Sorocaba/SP	194.719 - 1º Ofício de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP	Carrancas Empreendimentos Imobiliários Ltda	28.835.418/0001-38
Viva Vida Moinho	Rio de Janeiro/RJ	100.556 - 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Castelhano Empreendimentos Imobiliários Ltda	27.467.498/0001-53

Colina - 1ª Etapa e 2ª Etapa	Belo Horizonte/MG	93.979 - 7º Ofício de Registro e Imóveis de Belo Horizonte/MG 93.980 - 7º Ofício de Registro e Imóveis de Belo Horizonte/MG	Colina Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	15.723.066/0001-87
Viva Vida Alegria e Viva Vida Belford Roxo	Belford Roxo/RJ	14.779 - 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo/RJ 14.778 - 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo/RJ	Constantina Empreendimentos Imobiliários Ltda	27.467.586/0001-55
Reserva da Cidade	Manaus/AM	51.714 - Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus/AM	Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.348.152/000133
Patriotas - 1ª Etapa e 2ª Etapa	São Paulo/SP	75.256 - 6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	21.596.349/0001-08
Reserva Family	Campinas/SP	85.256 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Nobres Empreendimentos Imobiliários Ltda	26.786.980/0001-93
Rio Acima - 1ª Etapa e 2ª Etapa	Votorantim/SP	24.671 - Oficial de Registro de Imóveis de Votorantim/SP	Nova Diamantina Empreendimentos Ltda	28.016.310/0001-13
Link Ipiranga - 2ª Etapa	São Paulo/SP	220.159 - 6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.838.654/0001-05
Reserva Park Itanhangá	Rio de Janeiro/RJ	85.024 - 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	São Gotardo Empreendimentos Imobiliários Ltda	27.601.782/0001-70
Conquista Safira, Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L1Q3 e Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L2Q3	Contagem/MG	144.753 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG 144.752 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG	Veneza Empreendimentos Imobiliários Ltda	22.459.478/0001-17

7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO	6 (seis) anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO	O Crédito Imobiliário não será objeto de atualização monetária. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal das Debêntures, conforme o caso,

	incidirão juros correspondentes a 104,00% (cento e quatro inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página da rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
7.3. DATA DE VENCIMENTO	03 de julho de 2025.
7.4. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, incluindo despesas, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento..
7.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	A amortização será paga a partir do dia 03 de janeiro de 2023 (inclusive), sempre nos meses de janeiro e julho de cada ano, ocorrendo o último pagamento na Data de Vencimento das Debêntures, conforme descrito na Escritura de Emissão de Debêntures. A remuneração será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, sempre nos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 03 de janeiro de 2020, e o último pagamento devido na Data de Vencimento, conforme descrito na Escritura de Emissão de Debêntures.
8.GARANTIAS ADICIONAIS	

Não há.
9.LOCAL DE EMISSÃO
Belo Horizonte – MG.

Declaração da Emissora

A **True Securitizadora S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Bairro Itaim Bibi CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Emissora**"), para fins de atender o que prevê o item 4 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 193ª série da 1ª emissão ("**Emissão**"), **declara**, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 193ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*", celebrado em 12 de julho de 2019 ("**Termo de Securitização**"), que institui o regime fiduciário sobre o Crédito Imobiliário representado pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes ao Crédito Imobiliário, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados do Crédito Imobiliário e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 12 de julho de 2019.

True Securitizadora S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Anexo VII — Tratamento Tributário

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

- **Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil**

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias, alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias, alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias, alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias, alíquota de 15% (quinze por cento).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro tributável que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa PIS e da COFINS estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar

abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via-de-regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 15% (quinze por cento). Ademais, no caso dessas entidades, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas a tributação.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que essas entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei 8.981.

- **Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 85, § 4º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585/15, 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 do CMN nº 4.373, emitida em 29 de setembro de 2014, inclusive pessoas físicas residentes em jurisdição de tributação favorecida, estão atualmente isentos de IRRF.

Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Os demais investidores que sejam residentes em jurisdição de tributação favorecida estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias, alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias, alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias, alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias, alíquota de 15% (quinze por cento).

Conceitualmente, são entendidos como jurisdição de tributação favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por

cento), sendo que no dia 12 de dezembro de 2014, a Receita Federal do Brasil publicou a Portaria 488, reduzindo o conceito de jurisdição de tributação favorecida para as localidades que tributam a renda à alíquota máxima inferior a 17%. Em princípio as alterações decorrentes da Portaria 488 não seriam aplicáveis para as operações em geral envolvendo investidores que invistam no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373 (podendo haver exceções). De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria 488, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas jurisdição de tributação favorecida os lugares listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010 (não atualizada após a publicação da Portaria 488).

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio (IOF/Câmbio):

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos):

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme previsão do Decreto 6.306/07 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Anexo VIII — Fatores de Risco

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

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

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora e/ou a Direcional, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, ou poderia produzir um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Direcional, 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 e/ou sobre a Direcional. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Titular de CRI.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladoras, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "4.1 Fatores de Risco" e "5.1 Riscos de Mercado", incorporados por referência ao Prospecto Preliminar e/ou ao Prospecto Definitivo, conforme o caso.

RISCOS DA OPERAÇÃO

Não existe jurisprudência firmada 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 a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda 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.

O Crédito Imobiliário constitui o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes do Crédito Imobiliário, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

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

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes do Crédito Imobiliário.

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

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

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes do Crédito Imobiliário

A Emissora e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

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

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

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, em algumas hipóteses, até mesmo após a Data de Vencimento (como, por exemplo, a Taxa de Administração), serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

RISCOS DOS CRI E DA OFERTA

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação

da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Falta de liquidez dos CRI no mercado secundário

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

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

Risco de Liquidez

Os CRI não poderão ser negociados no mercado secundário até a divulgação do anúncio de encerramento, uma vez que só então poderá ser verificado o atendimento às condições estabelecidas pelos subscritores nos respectivos boletins de subscrição.

Quórum de deliberação em Assembleia Geral

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleias Gerais, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Adicionalmente, caso a Assembleia Geral convocada para deliberar acerca do não vencimento antecipado das Debêntures e do consequente não Resgate Antecipado Obrigatório (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório, os Titulares de CRI poderão se ver obrigados a receber antecipadamente os valores decorrentes do efetivo vencimento antecipado das Debêntures e do consequente Resgate Antecipado Obrigatório, nos termos do Termo de Securitização. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta

No âmbito da Emissão não houve a contratação dos auditores independentes para emissão da carta conforto e/ou de manifestação escrita acerca da consistência das informações financeiras constantes do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora e do Prospecto, com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora e pela Devedora.

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas nos Prospectos e Formulário de Referência da Emissora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

Riscos inerentes a emissões em que os imóveis vinculados a créditos imobiliários ainda não tenham recebido o "habite-se" ou as demais autorizações dos órgãos administrativos competentes

Alguns dos empreendimentos imobiliários para os quais serão destinados os recursos decorrentes das Debêntures encontram-se em fase de construção e alguns tem início de obra previsto no decorrer de 2019 ou do ano seguinte, de modo que não estão ainda concluídos e não receberam seus respectivos "habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. A conclusão destes empreendimentos imobiliários dentro do cronograma de obras pela Direcional dependem de certos fatores que estão além do controle da Direcional. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos e/ou requisitos estabelecidos pelos órgãos administrativos competentes poderão prejudicar a conclusão dos empreendimentos, e, consequentemente, sua reputação, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade dos empreendimentos imobiliários ou justificar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores/devedores. Tais atrasos podem, ainda, gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Direcional. Além disso, a impossibilidade de conclusão de um ou mais dos empreendimentos destinatários dos recursos provenientes das Debêntures acarretaria a necessidade de realocação dos recursos a eles destinados entre os demais empreendimentos. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode diminuir a rentabilidade da Direcional e impactar a solvência da Direcional, o que pode impactar sua capacidade de adimplir suas obrigações relativas às Debêntures, e por consequência afetar o recebimento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

RISCOS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Ausência de garantia e risco de crédito da Direcional

As obrigações assumidas pela Direcional na Escritura de Emissão de Debêntures não contam com garantias. Tampouco foram constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Direcional enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento da Remuneração depende do pagamento integral e tempestivo, pela Direcional, do Crédito Imobiliário. A capacidade de pagamento da Direcional poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI. As informações incluídas no Termo de Securitização e nos Prospectos foram coletadas da *due diligence* realizada pelo assessor jurídico contratado, bem como do relatório da Agência de Classificação de Risco que avaliou a Emissão, não oferecendo a Emissora, nem os Coordenadores, qualquer opinião ou aconselhamento a respeito da capacidade de crédito da Direcional.

O risco de crédito da Direcional e a inadimplência do Crédito Imobiliário pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Direcional, dos pagamentos decorrentes do Crédito Imobiliário, bem como de sua capacidade para cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

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

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial do Crédito Imobiliário serão bem-sucedidos.

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

Risco de originação e formalização do Crédito Imobiliário

A CCI representa o Crédito Imobiliário, oriundo das Debêntures. Problemas na originação e na formalização do Crédito Imobiliário podem ensejar o inadimplemento do Crédito Imobiliário, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Risco de Vencimento Antecipado ou Pré-Pagamento do Crédito Imobiliário

A Emissora será responsável pela cobrança do Crédito Imobiliário, conforme descrito na cláusula 2.3.1 do Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, e Resgate Antecipado Obrigatório. Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na Data de Vencimento dos CRI.

Na ocorrência de um dos eventos de vencimento antecipado das Debêntures, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, ou na hipótese de não haver acordo sobre a Taxa Substitutiva, e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório, tal situação acarretará em redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI. Os CRI ainda poderão ser objeto de Resgate Antecipado Facultativo e/ou Oferta de Resgate Antecipado nos termos do Termo de Securitização, em decorrência dos mesmos eventos ocorridos com as Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o caso. Os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderá ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na Data de Vencimento dos CRI.

Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514/1997, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é, nesta data, de R$400.000,00 (quatrocentos mil reais), que corresponde à pouco mais de 0,18% (dezoito centésimos por cento) do total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares de CRI.

Ausência de coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares

de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função do Crédito Imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes do Crédito Imobiliário

A Emissora, na qualidade de titular do Crédito Imobiliário e o Agente Fiduciário, nos termos da Instrução CVM 583, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução do Crédito Imobiliário de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial do Crédito Imobiliário, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

O Crédito Imobiliário é devido, em sua totalidade, pela Direcional. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Direcional, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário e, consequentemente, a amortização e a remuneração dos CRI.

Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito na cláusula 6 do Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na Seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta", item "Resgate Antecipado dos CRI" nos Prospectos, nos termos do Termo de Securitização, haverá o resgate antecipado dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) de não haver acordo sobre a Taxa Substitutiva; (iii) do resgate antecipado das Debêntures, nos termos da cláusula 4.7.2 da Escritura de Emissão; e (iv) de uma oferta de resgate antecipado das Debêntures, nos termos da cláusula 4.7.7 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descritas no item "Resgate Antecipado dos CRI" da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta" dos Prospectos.

O resgate antecipado dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

RISCOS RELACIONADOS À DIRECIONAL

Parcela das receitas da Direcional advém de Empreendimentos contratados junto ao Caixa Econômica Federal ("CEF") ou Banco do Brasil ("BB") no âmbito da Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida ("PMCMV").

Os contratos assinados pela Direcional no âmbito do Programa do Governo Federal "Minha Casa, Minha Vida na Faixa 1", para a construção de unidades residenciais para famílias com renda familiar mensal de até R$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) ("Faixa 1"), tiveram bastante representatividade nos negócios da Direcional a partir do ano de 2011.

No período de doze meses findos em 31 de dezembro de 2018 a receita bruta apropriada advinda deste segmento foi de, aproximadamente, R$150 milhões, representando 12% do total de receita bruta

apropriada pela Direcional no período. Neste sentido, a manutenção do nível de receita da Direcional está parcialmente vinculada a este Programa governamental. Assim sendo, a não-implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa neste Programa poderá afetar a manutenção dos negócios e resultados financeiros da Direcional. Importante frisar, que há contratos celebrados pela Direcional, destinados à execução de empreendimentos nessa faixa do PMCMV, cujo início das obras ainda não fora autorizado, sendo possível que tais contratos sejam rescindidos ou distratados.

Adicionalmente, estes contratos no âmbito do PMCMV Faixa 1 podem não contemplar reajuste de preço ou mesmo reajustes compatíveis com o aumento no custo de construção ou da manutenção e conservação das unidades pela não disponibilidade de beneficiários para entrega dos empreendimentos, podendo prejudicar as projeções de resultados da Direcional.

Parcela substancial dos recursos para financiamento dos Empreendimentos Populares da Direcional é fornecida pela CEF.

As aquisições de unidades pelos clientes da Direcional são financiadas, principalmente, por meio de empréstimos bancários, destacando-se os financiamentos concedidos pela CEF. No período de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2018, aproximadamente 92% dos financiamentos obtidos pelos clientes da Direcional foram concedidos pela CEF.

O crescimento da Direcional está, em grande parte vinculado, a condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento dos clientes da Direcional, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do Programa "Minha Casa, Minha Vida", do Governo Federal, no qual a CEF e o Banco do Brasil ("BB"), tendo como principal fonte de recursos o FGTS, desempenham um papel importante de agente financiador das aquisições de imóveis.

Em 31 de dezembro de 2018, o Valor Geral de Vendas ("VGV") potencial do estoque de terrenos da Direcional era de R$20,3 bilhões (sendo R$17,8 bilhões correspondentes à sua participação), o que corresponde a mais de 117 mil unidades, das quais aproximadamente 78% eram elegíveis ao Programa "Minha Casa Minha Vida".

Por serem instituições financeiras com controle público, a CEF e o Banco do Brasil estão sujeitos a maior ingerência política e podem sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade e/ou benefícios das condições de seus financiamentos. Nesse sentido, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da CEF e Banco do Brasil para a aprovação dos projetos, concessão de financiamentos para os clientes da Direcional, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente nas operações e condição financeira da Direcional o, que por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

Para fins deste fator de risco, entende-se por "Empreendimentos Populares" os empreendimentos residenciais unidades com preço de até R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

A Direcional e o setor imobiliário brasileiro estão expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis.

A Direcional se dedica, principalmente, à aquisição, incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários para clientes, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o setor imobiliário brasileiro, tais como: (i) interrupções de fornecimento e volatilidade dos preços de matérias-primas e equipamentos de construção, (ii) escassez de mão-de-obra, (iii) alterações na oferta e demanda de empreendimentos em certas regiões, (iv) mudanças nos regulamentos de zoneamento urbano e normas ambientais, e (v) mudança no regime tributário aplicável ao setor imobiliário e tarifas públicas, tais atividades podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

• o aumento nos custos da Direcional, necessidades de capital e prêmios de seguro;

• o grau de interesse dos potenciais clientes em novos empreendimentos ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, resultando em empreendimentos menos lucrativos do que o inicialmente previsto ou mesmo não lucrativos;

• a construção das unidades da Direcional pode não ser concluída no prazo previsto, acarretando um aumento dos custos de construção, o pagamento de multas ou a rescisão unilateral dos contratos de venda de suas unidades por parte de seus clientes;

• a Direcional pode ser impedida, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis de acordo com certos índices de inflação, conforme atualmente permitido;

• na hipótese de falência ou dificuldades financeiras de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser afetado adversamente, o que pode causar uma redução da confiança de potenciais clientes na Direcional e em outras companhias que atuam no setor, bem como das fontes de financiamento para os empreendimentos imobiliários da Direcional;

• condições dos mercados imobiliários locais e regionais, tais como o excesso de oferta de empreendimentos, inclusive, mas não se limitando, ao excesso de oferta de empreendimentos populares nas regiões onde a Direcional atua ou pode atuar no futuro;

• a Direcional pode antecipar de maneira equivocada a percepção de potenciais clientes quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;

• escassez de oferta de terrenos a preços atrativos em regiões específicas para novas incorporações ou aumento no preço de tais terrenos, afetando negativamente a habilidade da Direcional de implementar sua estratégia de negócios;

• a queda do valor de mercado dos terrenos mantidos no estoque da Direcional antes do início da incorporação do empreendimento ao qual se destina e a venda de suas unidades;

• oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente, afetando negativamente a habilidade da Direcional de implementar sua estratégia de negócios;

• atrasos na aprovação ou licenciamento dos empreendimentos da Direcional pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento; e

• identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Direcional, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente os resultados da Direcional.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional.

As atividades da Direcional dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição de terrenos e financiamento da construção.

As atividades da Direcional exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição dos terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos. A Direcional depende de financiamentos bancários e do caixa gerado por suas operações para atender a essas necessidades. Mudanças nas regras do Sistema Financeiro de Habitação ("SFH") e do Sistema Financeiro Imobiliário ("SFI") a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento dos custos dos recursos captados pela Direcional podem afetar adversamente sua capacidade de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades. Nesse sentido, a Direcional pode ser obrigada a obter capital adicional por meio de financiamentos bancários, emissão de títulos de dívida ou de novas ações para financiar seu crescimento e desenvolvimento o, que por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

A Direcional pode não ser capaz de manter ou aumentar o seu histórico de crescimento.

A Direcional pode não ser capaz de aumentar ou manter níveis de crescimento no futuro. Os resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios não são indicativos de desempenho futuro. Caso não seja capaz de crescer e manter um índice composto de crescimento anual satisfatório, a situação financeira e os resultados financeiros da Direcional poderão ser adversamente afetados o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

O crescimento interno exigiu, e talvez continue a exigir, uma considerável adaptação nos negócios da Direcional, especialmente com relação à controles internos e dos recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros.

O crescimento adicional e a expansão nos mercados atuais da Direcional e em novos mercados poderão resultar na necessidade de novas adaptações dos recursos e depender substancialmente de capacidade da Direcional de implementar e gerir a expansão desses recursos. Se a resposta a tal expansão e necessidade de adaptação não for providenciada de modo rápido e adequado, os resultados operacionais poderão vir a ser adversamente afetados o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

O aumento da concorrência do Programa Minha Casa Minha Vida pode prejudicar a estratégia de crescimento da Direcional.

O setor imobiliário do Brasil é altamente competitivo e a Direcional pode perder a sua posição no mercado brasileiro em razão do ingresso e atuação de novas incorporadoras na Faixa 1,5 e Faixa 02 no Programa Minha Casa Minha Vida, aumentando a concorrência na aquisição de terrenos, na contratação de novos projetos com os agentes financiadores, e por consequente na identificação de potenciais compradores dos imóveis.

Assim, o ingresso de novos concorrentes pode afetar os resultados operacionais e financeiros da Direcional, visto que seu negócio está em grande parte vinculado ao Programa Minha Casa, Minha Vida, do Governo Federal. Ainda, a não implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa neste Programa poderá afetar substancialmente a estimativa de crescimento dos negócios e resultados financeiros da Direcional o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

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

A capacidade de a Direcional manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua alta administração.

Não há como garantir que a Direcional terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração e acompanhar o ritmo do seu crescimento. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na sua situação financeira e resultados operacionais e, portanto, o pagamento dos CRI.

O custo dos terrenos é um dos principais fatores que interferem na sustentabilidade dos resultados da Direcional. Um aumento no custo dos terrenos muito acima dos índices de preços e salários nos próximos anos poderá afetar negativamente a capacidade da Direcional de manter o seu ciclo operacional.

O ciclo operacional da Direcional depende, em grande parte, da sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. A Direcional tem uma significativa parcela de suas operações voltada para o segmento popular, onde a aquisição de terrenos com custo compatível com o preço final do empreendimento é fundamental para a obtenção de boas margens de rentabilidade. O custo de aquisição dos terrenos representa, em média, 11% dos custos do VGV de seus empreendimentos. Nesse sentido, um aumento no custo de aquisição dos terrenos muito acima dos índices de preços e salários nos próximos anos poderá impactar de forma adversa o lançamento dos empreendimentos populares da Direcional, por aumentar o custo de venda dos seus lançamentos e, consequentemente, reduzir as suas margens de rentabilidade o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

Além disso, à medida que outras incorporadoras entrarem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos populares ou aumentarem suas operações nesse segmento, os preços dos terrenos poderão subir, em função do incremento da demanda por terrenos, podendo ocasionar escassez de terrenos adequados a preços razoáveis, principalmente na região sudeste do País. A Direcional, assim, pode ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados às suas atividades por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os negócios e resultados operacionais da Direcional.

Os interesses dos administradores e executivos da Direcional podem ficar excessivamente vinculados à cotação de ações de sua emissão, uma vez que participam de um plano de opção de compra de ações.

Os administradores e executivos da Direcional são participantes de plano de opção de compra de ações, cujo potencial ganho para seus participantes está vinculado ao maior valor de mercado das ações de emissão da Direcional.

O fato de os administradores e executivos da Direcional participarem de plano de opção de compras de ações pode levar a sua administração a dirigir seus negócios e seus executivos a conduzir as atividades da Direcional com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que poderá não coincidir com os interesses dos demais acionistas da Direcional que tenham uma visão de investimento de longo prazo o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

A Direcional poderá vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor em suas ações.

A Direcional poderá vir a ter que captar recursos adicionais no futuro, inclusive por meio de emissão pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas. Qualquer captação de recursos por meio da distribuição de ações ou valores mobiliários conversíveis

pode resultar na alteração do preço das ações e na diluição da participação dos investidores no capital social da Direcional o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

Os interesses do acionista controlador da Direcional podem entrar em conflito com os interesses dos demais acionistas.

O controlador da Direcional é a Filadélphia Participações S.A., sociedade detida pelo senhor Ricardo Valadares Gontijo (ex-Diretor Presidente e membro do Conselho de Administração da Direcional) e sua família. O acionista controlador da Direcional tem poderes para, entre outros, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração e determinar os resultados de qualquer deliberação que exija a aprovação dos acionistas, inclusive transações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações, e a época de pagamento de quaisquer dividendos, observadas as exigências, do dividendo obrigatório impostas pela Lei das Sociedades por Ações. O acionista controlador da Direcional poderá ter interesses conflitantes com os outros investidores o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

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

A Direcional investe em SPE em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às SPE incluem a potencial falência dos parceiros destas SPE e a possibilidade de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Direcional e seus parceiros. Caso um parceiro da SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Direcional pode ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes por seu parceiro. Ainda, os sócios de uma SPE poderão ser responsabilizados por obrigações da SPE em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos poderão impactar adversamente os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Direcional e, portanto, o pagamento dos CRI.

Os resultados da Direcional dependem dos resultados de sociedades coligadas de propósito específico, os quais podem não estar disponíveis

A Direcional opera por meio de sociedade limitada de propósito específico. A capacidade de cumprir com suas obrigações financeiras de pagar dividendos à sua acionista depende do fluxo de caixa e dos lucros de tais sociedades, bem como da distribuição destes lucros sob a forma de dividendos, inclusive de dividendos sobre o capital próprio ou ainda de eventos de redução de capital.

A Direcional mantém o controle financeiro e contábil das contas movimento das sociedades, sendo que estas não podem pagar dividendos, exceto se todas as obrigações tiverem sido integralmente pagas ou se os sócios tiverem decidido de outra forma. Não há garantia que tais recursos serão disponibilizados à Direcional ou serão suficientes para cumprimento das obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos. Adicionalmente, caso a regulamentação acerca da distribuição de lucro seja alterada, isto poderá causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Direcional.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Direcional pode reduzir sua posição de mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado e não possui barreiras sólidas para restringir a entrada de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no negócio imobiliário incluem a disponibilidade e a localização de terrenos, preço, financiamento, projeto, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores e construtores locais. Diversos incorporadores

concorrem com a Direcional na prospecção de terrenos, na busca de parceiros para incorporação, na tomada de financiamentos para incorporação, e na busca de potenciais clientes. Outras empresas, incluindo empresas estrangeiras em parcerias com empresas locais, podem passar a operar na incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência, o que poderia afetar negativamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional, deteriorando sua posição de mercado e, portanto, o pagamento dos CRI.

Caso as campanhas de marketing ou de vendas da Direcional não tenham a mesma velocidade ou não sejam tão atrativas quanto às de seus concorrentes, bem como se o nível de concorrência do setor aumentar, as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional podem ser adversamente afetados e, portanto, o pagamento dos CRI.

Alguns dos concorrentes da Direcional poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que ela e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

Além disso, programas habitacionais do Governo Federal, como, por exemplo, o Programa Minha Casa, Minha Vida, podem alterar o cenário competitivo nas regiões em que a Direcional atua. Tais programas, por meio da concessão de subsídios e incentivos fornecidos pelo Governo Federal, podem criar condições favoráveis para a entrada de novos competidores nos mercados de atuação da Direcional o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito, em especial para empreendimentos populares.

Uma das principais estratégias da Direcional é expandir suas operações nos segmentos de empreendimentos residenciais populares (assim considerados os empreendimentos com valores de até R$240 mil), cujos clientes dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição de suas unidades. Tais financiamentos poderão não estar disponíveis para potenciais clientes, assim como, mesmo se disponíveis, os termos destes financiamentos poderão não ser atrativos. Mudanças nas regras do SFI, SFH e das condições do Programa Minha Casa, Minha Vida, a escassez de recursos disponíveis no mercado para financiamento, a redução de subsídios oferecidos pelo Governo Federal ou qualquer aumento na taxa de juros podem prejudicar a capacidade ou a vontade de potenciais clientes de financiar suas aquisições de imóveis, reduzindo, portanto, a demanda por unidades da Direcional, o que poderá resultar em um efeito material adverso sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional e, portanto, o pagamento dos CRI.

As empresas do setor imobiliário estão sujeitas à extensa regulamentação, que podem sofrer mudanças.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a requisitos para licenciamento de edificações e zoneamento, assim como à regulamentação e leis ambientais expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais. Essa regulamentação, incluindo exigências relativas à matéria prima empregada nas obras, tais como a não utilização de madeiras de origem ilegal ou de materiais contendo substâncias consideradas nocivas à saúde, como, por exemplo, o amianto, assim como normas relativas à proteção ao consumidor, afeta a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação e construção, o que pode resultar em atrasos na construção ou fazer com que a Direcional incorra em custos significativos para cumpri-las, podendo também proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção imobiliária comercial e residencial.

Mudanças na legislação, ou a interpretação à aplicação mais restritiva da legislação em vigor, poderão afetar adversamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional e, portanto, o pagamento dos CRI.

A Direcional e suas subsidiárias estão sujeitas a várias leis e regulamentos federais, estaduais e municipais, inclusive relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente, proteção do patrimônio histórico, do consumidor e da concorrência. Para que a Direcional e suas subsidiárias possam desenvolver as suas atividades, elas devem obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. Caso não seja possível à Direcional e às suas subsidiárias manter a observância dessas leis e regulamentos, ficarão sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação de empreendimentos, o que pode acarretar um impacto prejudicial sobre a situação financeira da Direcional e, portanto, o pagamento dos CRI.

Além disso, as controladas e subsidiárias da Direcional devem observar diversas regulamentações trabalhistas, tributárias, ambientais e regulatórias. Caso não observem as referidas regulamentações, a Direcional e suas subsidiárias podem ficar sujeitas a responsabilidade subsidiária o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

A regulamentação que rege o setor imobiliário brasileiro e a legislação ambiental, podem se tornar mais rígidas no decorrer do tempo. Não é possível garantir ao investidor que novas normas, mais rígidas, não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Direcional e às suas subsidiárias, ou que não ocorrerão interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, exigindo que a Direcional e suas controladas utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de seus empreendimentos mais custosa, o que pode afetar adversamente os seus negócios e o valor das ações de sua emissão o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos poderão afetar adversamente a Direcional.

O Governo Federal, bem como os governos estaduais e municipais da região em que a Direcional atua, podem aumentar alíquotas de tributos existentes, alterar sua base de cálculo ou de qualquer outra forma alterar o regime de tributação aplicável às atividades da Direcional, bem como criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência de seus contratos de venda de unidades, o que pode afetar adversamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional.

Em especial, o Regime Especial de Tributação - RET que alcança as atividades de construção, reforma e incorporação de imóveis, instituído pela Lei 10.931 e Lei 12.024, beneficia este segmento em situações específicas reduzindo a carga tributária. O RET possui quatro modalidades (três de 1% e uma de 4%) previstas na lei, sendo que as três de 1%, possuíam prazo de validade para manifestação da opção: 31/12/2018, data fixada pela MP 656/2014, convertida na Lei 13.097/2015. Assim, novos empreendimentos poderão não estar enquadrados no RET 1%. Além disso, eventual alteração na legislação ou qualquer alteração no regime de tributação que venha a ser repassada aos clientes da Direcional, pode vir a aumentar o preço final de suas unidades, reduzindo a demanda por seus empreendimentos, o que poderá afetar negativamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Direcional e, portanto, o pagamento dos CRI.

Modificações nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente os resultados da Direcional.

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449, de 3 de dezembro de 2008), que alteraram a Lei das Sociedades por Ações e introduziram novas regras contábeis aplicáveis a esta espécie de sociedade, como a Direcional, com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB.

Com a vigência do CPC 47 a partir de 01/01/2018, o ICPC 02 foi revogado e o reconhecimento da receita de contratos de clientes passou a ser baseado na transferência de controle do bem ou serviço, podendo acontecer o reconhecimento em um momento especifico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme as obrigações de performance contratuais sejam atendidas. O Ofício CVM Nº 02/2018 também traz orientações quanto ao reconhecimento de receita de contratos com clientes e, junto ao CPC 47, faz a Correlação às Normas Internacionais de Contabilidade, a interpretação IFRIC 15 – Acordos para a Construção de Bens Imóveis ("*Agreements for the Construction of Real Estate*"), que trata especificamente das práticas contábeis para o reconhecimento de receitas de vendas de unidades por construtoras antes da conclusão do imóvel. Esta nova interpretação passou a ser aplicada a partir das demonstrações financeiras referentes aos exercícios encerrados a partir de dezembro de 2010.

Caso confirmada, a principal mudança trazida por estas normas será uma potencial postergação do reconhecimento de receitas relacionadas a vendas das unidades, pois de acordo com a nova regra dependendo da característica do contrato a receita será contabilizada: (a) no momento da transferência do controle, dos riscos e dos benefícios da propriedade do imóvel ao comprador; ou (b) de acordo com o critério adotado atualmente, o que poderá trazer efeitos relevantes aos resultados da Direcional. Em razão das recentes discussões sobre o tema, a administração da Direcional ainda não apurou todos os efeitos que as referidas alterações possam causar em suas demonstrações financeiras e em seus resultados dos exercícios seguintes o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

A modificação de referidas práticas contábeis, em especial as práticas contábeis relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Direcional, com possível efeito em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos. Adicionalmente, por se tratar de tema recente, investidores poderão perder base de comparação relativa do desempenho das empresas do setor, incluindo a Direcional.

Eventuais atrasos e falhas nos empreendimentos imobiliários da Direcional, que estejam fora do controle dela, podem ter um efeito adverso na sua imagem e atividades e sujeitá-la a imposição de responsabilidade civil.

A Direcional adquire material de construção de terceiros e terceiriza parte dos serviços de mão de obra, basicamente na parte de pintura e fundação. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dependem de fatores que estão fora do seu controle, incluindo, mas não se limitando, à qualidade e tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na construção dos empreendimentos podem ter um efeito negativo na imagem da Direcional e no relacionamento com os seus clientes, podendo afetar adversamente suas atividades, situação financeira e resultados operacionais e, portanto, o pagamento dos CRI.

Além disso, conforme disposto no Código Civil, a Direcional presta garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e pode vir a ser demandada com relação a tais garantias. Nestas hipóteses, ela poderá incorrer em despesas inesperadas, o que poderá ter um efeito adverso relevante na sua situação financeira e resultados operacionais e, portanto, o pagamento dos CRI.

As atividades da Direcional podem ser afetadas adversamente caso ela não obtenha as autorizações exigidas para seus empreendimentos no devido tempo.

Todos os terrenos adquiridos para fins de incorporação, execução de projetos imobiliários, bem como comercialização e eventual financiamento junto a instituições financeiras estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, autorizações e registros perante órgãos municipais, cartórios de registro e demais órgãos competentes.

Atualmente, dentre as pendências existentes nos empreendimentos da Direcional, ressalta-se (i) a existência de registros de incorporação protocolados e em processo de cumprimento de exigências, (ii) a transferência definitiva, para a Direcional e suas controladas, dos títulos aquisitivos de alguns dos terrenos da Direcional adquiridos por meio de instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta. Caso tais registros e as referidas transferências não sejam obtidos ou realizados no devido tempo, as atividades e resultado operacional da Direcional podem ser afetados adversamente o que, por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento do Crédito Imobiliário e, por consequência, dos CRI.

A Direcional pode não dispor de seguro suficiente para se proteger de perdas substanciais.

A Direcional não pode garantir que sua cobertura de seguros estará disponível ou será suficiente para cobrir eventuais danos de tais sinistros. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos pelas apólices contratadas, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior, ou interrupção de certas atividades. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices da Direcional ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Direcional.

A forte demanda por mão de obra, especialmente por trabalhadores qualificados, pode dificultar a obtenção dos profissionais necessários à ampliação das atividades da Direcional.

A Direcional adota a política de utilizar principalmente mão de obra própria (empregados da própria Direcional) na execução de seus empreendimentos. Dessa forma, seu desempenho e expansão das suas atividades dependem, em grande parte, da capacidade de recrutar e manter mão de obra qualificada para a execução dos empreendimentos. A referida capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação em cada região do País na qual a Direcional atua. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra nos mercados de atuação da Direcional pode vir a afetar a velocidade de implementação dos seus projetos, afetando de forma adversa seus resultados operacionais e retorno dos seus empreendimentos.

A Direcional pode não conseguir implementar a sua estratégia de negócios e de diversificação geográfica de suas atividades com sucesso.

A capacidade da Direcional de implementar sua estratégia de negócios, particularmente em relação a diversificação geográfica, principalmente com relação à conquista de novos mercados com forte demanda por empreendimentos populares, como por exemplo, em cidades no Estado de Pernambuco, bem como nas cidades situadas no interior do Estado de São Paulo, depende de vários fatores, incluindo (i) a existência de oportunidades de investimentos rentáveis; (ii) o estabelecimento de parcerias estratégicas com outros incorporadores e construtores; (iii) a disponibilidade de mão de obra qualificada; (iv) o preço e a disponibilidade das matérias-primas utilizadas nas obras, como por exemplo, formas de alumínio; (v) a estabilidade do ambiente normativo e regulatório; e (vi) a disponibilidade de crédito para potenciais clientes a taxas de juros acessíveis. A falta de qualquer desses fatores pode afetar adversamente, de maneira relevante, a capacidade da Direcional de implementar sua estratégia bem como sua situação financeira e resultados operacionais.

Para fins deste fator de risco, entende-se por "Empreendimentos Populares de Grande Porte" os empreendimentos residenciais preferencialmente com mais de mil unidades com preço de até R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

Aumentos no preço de matérias-primas e equipamentos de construção podem elevar o custo de construção dos empreendimentos e reduzir os lucros da Direcional.

As matérias-primas básicas utilizadas pela Direcional na construção de empreendimentos imobiliários incluem concreto, formas de alumínio, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações, dentre outros. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, incluindo aumentos

decorrentes de escassez, impostos, restrições ou flutuações de taxas de câmbio, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente os negócios da Direcional.

A Direcional e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis principais ou solidários das dívidas trabalhistas de terceirizados.

Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços à Direcional às suas subsidiárias não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Direcional e suas subsidiárias podem ser considerados solidária ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, ser autuados e/ou obrigados a efetuar o pagamento de multas impostas pelas autoridades competentes. Tais decisões contrárias aos interesses da Direcional que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Direcional.

A Direcional está sujeita a riscos associados à concessão de financiamento, em especial ao risco de inadimplência.

As instituições financeiras não têm como prática conceder financiamento de 100% (cem por cento) do valor devido pela aquisição da unidade, em consequência o cliente contrata diretamente com a Direcional o financiamento desta diferença, o chamado pró-soluto. Mesmo o pró-soluto sendo equivalente a uma parcela pequena do volume total do negócio, a Direcional está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos por nós captados, e neste caso a ausência da garantia real.

Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos nossos custos de captação de recursos, a situação financeira e os resultados das operações da Direcional podem ser adversamente afetados.

Nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a Direcional tem o direito de promover ação de cobrança dos valores devidos, mas tem que observar certas limitações. Porém, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a Devedora não pode garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito relevante adverso nos resultados operacionais, mesmo que de baixo impacto.

Adicionalmente, a Direcional e as demais empresas do setor imobiliário, captam recursos a diferentes taxas e indexadores e podem não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos da Direcional e os financiamentos por ela concedidos poderá vir a afetar o seu fluxo de caixa e desempenho financeiro.

Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes da Direcional.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros desses financiamentos podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando o cancelamento das vendas, afetando os resultados operacionais e financeiros da Direcional.

Reconhecimento de receita de venda e custos podem sofrer ajustes.

A receita de venda das nossas unidades é reconhecida com base no método contábil da evolução financeira, que é dado pela relação entre o custo incorrido e o custo orçado (método do percentual de execução –POC). Como os custos orçados podem ser revisados conforme a elaboração da obra,

podem ocorrer revisões pelo aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida gerando um impacto negativo nos resultados financeiros.

RISCOS DO REGIME FIDUCIÁRIO

Risco da existência de credores privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, *caput*, estabelece que "*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*". Ademais, em seu parágrafo único, o artigo 76 prevê que "*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*".

Por força da norma acima citada, o Crédito Imobiliário e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização do Crédito Imobiliário, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que o Crédito Imobiliário não venha a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Manutenção do 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 Emissora 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.

Risco Relacionado à Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por certificado de recebíveis imobiliários e do Agronegócio

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de recebíveis do agronegócio.

Riscos Relacionados à Legislação Tributária Aplicável aos Certificados de Recebíveis Imobiliários

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país que sejam titulares de certificados de recebíveis imobiliários são isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários 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 certificados de recebíveis imobiliários, a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais, poderão afetar negativamente seu rendimento líquido esperado pelos Investidores.

Riscos Relativos à Importância de Uma Equipe Qualificada

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

Riscos Relacionados à 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 o Crédito Imobiliário, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Risco da não realização da carteira de ativos

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos o Crédito Imobiliário. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração do Crédito Imobiliário e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

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

Os CRI são lastreados pelas Debêntures, emitidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas do Crédito Imobiliário e vinculado aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende

do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial das Debêntures, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

Crescimento da Emissora e de seu capital social

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 externa. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.

Riscos Relativos aos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Investidores decorre diretamente do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Investidores, 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 por esta. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Investidores acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, e em nenhuma hipótese serão de responsabilidade da Emissora.

Outros Riscos Relacionados à Emissora

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

RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS

Impacto de crises econômicas nas emissões de certificado de recebíveis imobiliários

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

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

Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Direcional

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 e da Direcional.

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

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Direcional.

Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e da Direcional

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de 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.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Direcional, 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, na condição financeira e resultados da Emissora e da Direcional.

Condições da economia e da política brasileira

Historicamente, o cenário político do País influenciou o desempenho da economia brasileira e as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração econômica e elevou a volatilidade de valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras.

O produto interno bruto do Brasil (PIB) em termos reais, apresentou quedas consecutivas de 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) em 2015 e em 2016, e, em 2017, avançou 1,0% (um inteiro por cento), de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

Nesse sentido, vale ressaltar que, atualmente, o mercado brasileiro tem vivenciado uma alta volatilidade devido às incertezas que são derivadas da investigação em curso denominada "Lava Jato", conduzida pelo Ministério Público Federal, e, também, aos impactos desta investigação no ambiente econômico e político do Brasil. Membros do governo federal brasileiro e do seu braço legislativo, bem como a alta administração de grandes empresas estatais, têm sido acusadas de corrupção política pelo possível recebimento de propinas em contratos oferecidos pelo governo federal a várias empresas de infraestrutura, petróleo, gás e construção. Os ganhos advindos destas propinas teriam financiado partidos políticos da coalisão do atual governo federal, não tendo sido devidamente contabilizados ou publicamente informados.

O resultado potencial destas investigações é incerto, mas elas já têm um impacto negativo na imagem e na reputação das empresas envolvidas e na percepção geral do mercado acerca da economia brasileira. O cenário político brasileiro é ainda mais desafiador considerando o processo de impeachment que destituiu a ex-presidente Dilma Rousseff e o cenário de eleições presidenciais em outubro de 2018.

Não se pode prever se estas alegações e o resultado das eleições presidenciais levarão a posterior adicional instabilidade política ou econômica ou se novas alegações contra membros do governo aparecerão no futuro. Além disso, não podemos prever o resultado de qualquer daquelas alegações, nem mesmo os efeitos que estas terão na economia brasileira.

Nesse contexto, os desdobramentos futuros no desenvolvimento das políticas do governo brasileiro e/ou a incerteza quanto ao momento em que novas políticas e regulamentos possam ser implementadas, são situações que estão fora do controle da Direcional e que podem causar um efeito material adverso na Direcional.

Acontecimentos 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 países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, 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 e a Direcional.

Anexo IX — Empreendimentos Elegíveis

#	DENOMINAÇÃO	CIDADE/ ESTADO	MATRÍCULA	SPE	CNPJ	% lastro	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
1	Estrada da Pedra Lote 02	Rio de Janeiro/RJ	258.876 - 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Agua Nova Empreendimentos Imobiliarios Ltda	28.473.630/0001-00	4%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a data de vencimento das Debêntures (03/07/2025)
2	Familia Mattos - Cond. 1 Familia Mattos - Cond. 2	Contagem/MG	129.366 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG 129.367 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG	Altos Pilares Empreendimentos Imobiliários Ltda - SCP Irmãos Mattos	15.315.406/0001-30	12%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a data de vencimento das Debêntures (03/07/2025)
3	Conquista Flores	Manaus/AM	95.883 - Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM	Amatura Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32.039.850/0001-09	4%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a data de vencimento das Debêntures (03/07/2025)
4	Conquista Arvoredo e Conquista do Bosque	Contagem/MG	152.627 - Serviço do Registro de Imóveis de Contagem/MG	Bello Jardim Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	24.517.701/0001-60	3%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a data de vencimento das Debêntures (03/07/2025)
5	Reserva Gran Village Ibiti	Sorocaba/SP	194.719 - 1º Ofício de Registro de Imoveis de Sorocaba/SP	Carrancas Empreendimentos Imobiliarios Ltda	28.835.418/0001-38	3%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a data de vencimento das Debêntures (03/07/2025)
6	Viva Vida Moinho	Rio de Janeiro/RJ	100.556 - 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Castelhano Empreendimentos Imobiliários Ltda	27.467.498/0001-53	5%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a data de vencimento das Debêntures (03/07/2025)
7	Colina - 1ª Etapa e 2ª Etapa	Belo Horizonte/MG	93.979 - 7º Ofício de Registro e Imóveis de Belo Horizonte/MG 93.980 - 7º Ofício de Registro e Imóveis de Belo Horizonte/MG	Colina Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	15.723.066/0001-87	12%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a data de vencimento das Debêntures (03/07/2025)
8	Viva Vida Alegria e Viva Vida Belford Roxo	Belford Roxo/RJ	14.779 - 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo/RJ 14.778 - 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo/RJ	Constantina Empreendimentos Imobiliários Ltda	27.467.586/0001-55	8%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a data de vencimento das Debêntures (03/07/2025)
9	Reserva da Cidade	Manaus/AM	51.714 - Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus/AM	Coral Empreendimentos Imobiliarios Ltda	10.348.152/000133	7%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a data de vencimento das Debêntures (03/07/2025)
10	Patriotas - 1ª Etapa e 2ª Etapa	São Paulo/SP	75.256 - 6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	21.596.349/0001-08	11%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a data de vencimento das Debêntures (03/07/2025)
11	Reserva Family	Campinas/SP	85.256 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Nobres Empreendimentos Imobiliários Ltda	26.706.900/0001-93	4%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a data de vencimento das Debêntures (03/07/2025)
12	Rio Adma - 1ª Etapa e 2ª Etapa	Votorantim/SP	24.671 - Oficial de Registro de Imóveis de Votorantim/SP	Nova Diamantina Empreendimentos Ltda	28.016.310/0001-13	6%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a data de vencimento das Debêntures (03/07/2025)
13	Link Ipiranga - 2ª Etapa	São Paulo/SP	220.159 - 6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.838.654/0001-05	6%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a data de vencimento das Debêntures (03/07/2025)
14	Reserva Park Itanhangá	Rio de Janeiro/RJ	85.024 - 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sao Gotardo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	27.601.782/0001-70	7%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a data de vencimento das Debêntures (03/07/2025)
15	Conquista Safira, Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L1Q3 e Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L2Q3	Contagem/MG	144.753 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG 144.752 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG	Veneza Empreendimentos Imobiliarios Ltda	22.459.478/0001-17	8%	Os recursos serão destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis entre a Primeira Data de Integralização até a data de vencimento das Debêntures (03/07/2025)

Anexo IX.1 — Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos

CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS						
#	EMPREENDIMENTOS	2019	2020	2021	2022	2023
1	Estrada da Pedra Lote 02	R$ -	R$ 5.132.000	R$ 4.868.000	R$ -	R$ -
2	Família Mattos - Cond. 1 Família Mattos - Cond. 2	R$ -	R$ 11.385.000	R$ 17.694.000	R$ 921.000	R$ -
3	Conquista Flores	R$ -	R$ 3.795.000	R$ 5.898.000	R$ 307.000	R$ -
4	Conquista Arvoredo e Conquista do Bosque	R$ 78.750	R$ 4.237.500	R$ 3.183.750	R$ -	R$ -
5	Reserva Gran Village Ibiti	R$ 1.200.750	R$ 5.055.000	R$ 1.244.250	R$ -	R$ -
6	Viva Vida Moinho	R$ -	R$ 3.877.500	R$ 7.918.750	R$ 703.750	R$ -
7	Colina - 1ª Etapa e 2ª Etapa	R$ -	R$ 7.632.000	R$ 19.791.000	R$ 2.577.000	R$ -
8	Viva Vida Alegria e Viva Vida Belford Roxo	R$ 3.202.000	R$ 13.480.000	R$ 3.318.000	R$ -	R$ -
9	Reserva da Cidade	R$ 2.801.750	R$ 11.795.000	R$ 2.903.250	R$ -	R$ -
10	Patriotas - 1ª Etapa e 2ª Etapa	R$ -	R$ 6.996.000	R$ 18.141.750	R$ 2.362.250	R$ -
11	Reserva Family	R$ 1.601.000	R$ 6.740.000	R$ 1.659.000	R$ -	R$ -
12	Rio Acima - 1ª Etapa e 2ª Etapa	R$ -	R$ 4.267.154	R$ 8.925.951	R$ 1.806.895	R$ -
13	Link Ipiranga - 2ª Etapa	R$ -	R$ 5.692.500	R$ 8.847.000	R$ 460.500	R$ -
14	Reserva Park Itanhangá	R$ 1.370.250	R$ 11.637.500	R$ 4.492.250	R$ -	R$ -
15	Conquista Safira, Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L1Q3 e Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L2Q3	R$ -	R$ 3.951.954	R$ 7.645.195	R$ 6.272.506	R$ 2.130.345
-	**TOTAL**	**R$ 10.254.500**	**R$ 105.674.109**	**R$ 116.530.146**	**R$ 15.410.900**	**R$ 2.130.345**

CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS (R$ milhares)																	
#	Emp.	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
1	Estrada da Pedra Lote 02	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 493	R$1.108	R$1.501	R$2.030	R$1.779	R$1.430	R$1.096	R$ 563	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2	Família Mattos - Cond. 1 Família Mattos – Cond. 2	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 315	R$2.034	R$3.816	R$5.220	R$5.880	R$5.034	R$3.936	R$2.844	R$ 921	R$ -	R$ -	R$ -
3	Conquista Flores	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 105	R$ 678	R$1.272	R$1.740	R$1.960	R$1.678	R$1.312	R$ 948	R$ 307	R$ -	R$ -	R$ -
4	Conquista Arvoredo e Conquista do Bosque	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 79	R$ 509	R$ 954	R$1.305	R$1.470	R$1.259	R$ 984	R$ 711	R$ 230	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
5	Reserva Gran Village Ibiti	R$ -	R$ -	R$ 370	R$ 831	R$1.126	R$1.523	R$1.334	R$1.073	R$ 822	R$ 422	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
6	Viva Vida Moinho	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 616	R$1.385	R$1.876	R$2.538	R$2.224	R$1.788	R$1.370	R$ 704	R$ -	R$ -	R$ -
7	Colina - 1ª Etapa e 2ª Etapa	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 888	R$2.637	R$4.107	R$5.799	R$5.643	R$4.674	R$3.675	R$2.274	R$ 303	R$ -	R$ -
8	Viva Vida Alegria e Viva Vida Belford Roxo	R$ -	R$ -	R$ 986	R$2.216	R$3.002	R$4.060	R$3.558	R$2.860	R$2.192	R$1.126	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
9	Reserva da Cidade	R$ -	R$ -	R$ 863	R$1.939	R$2.627	R$3.553	R$3.113	R$2.503	R$1.918	R$ 985	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
10	Patriotas – 1ª Etapa e	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 814	R$2.417	R$3.765	R$5.316	R$5.173	R$4.285	R$3.369	R$2.085	R$ 278	R$ -	R$ -

CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS (R$ milhares)																	
#	Emp.	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
	2ª Etapa																
11	Reserva Family	R$ -	R$ -	R$ 493	R$1.108	R$1.501	R$2.030	R$1.779	R$1.430	R$1.096	R$ 563	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
12	Rio Acima - 1ª Etapa e 2ª Etapa	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 312	R$ 701	R$1.207	R$2.047	R$2.313	R$2.581	R$2.325	R$1.707	R$1.062	R$ 657	R$ 88	R$ -
13	Link Ipiranga - 2ª Etapa	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 158	R$1.017	R$1.908	R$2.610	R$2.940	R$2.517	R$1.968	R$1.422	R$ 461	R$ -	R$ -	R$ -
14	Reserva Park Itanhangá	R$ -	R$ -	R$ 184	R$1.187	R$2.226	R$3.045	R$3.430	R$2.937	R$2.296	R$1.659	R$ 537	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
15	Conquista Safira, Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L1Q3 e Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L2Q3	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 351	R$ 790	R$1.070	R$1.741	R$1.930	R$1.916	R$1.994	R$1.805	R$1.619	R$1.690	R$1.737	R$1.227

#	Emp.	3T23	4T23	1T24	2T24
1	Estrada da Pedra Lote 02	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
2	Família Mattos - Cond. 1 Família Mattos – Cond. 2	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
3	ConquistaFlores	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
4	Conquista Arvoredo e Conquista do Bosque	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
5	Reserva Gran Village Ibiti	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
6	Viva Vida Moinho	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
7	Colina - 1ª Etapa e 2ª Etapa	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -

8	Viva Vida Alegria e Viva Vida Belford Roxo	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
9	Reserva da Cidade	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
10	Patriotas - 1ª Etapa e 2ª Etapa	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
11	Reserva Family	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
12	Rio Acima - 1ª Etapa e 2ª Etapa	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
13	Link Ipiranga - 2ª Etapa	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
14	Reserva Park Itanhangá	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
15	Conquista Safira, Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L1Q3 e Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L2Q3	R$ 986	R$ 756	R$ 388	R$ -

Anexo X — Emissões de Títulos ou Valores Mobiliários da Emissora nas quais o Agente Fiduciário Atua

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 15	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$51.683.039,44	**Quantidade de ativos:** 51
Data de Vencimento: 17/02/2022	
Taxa de Juros: 5,51% a.a. na base 252. 5,97% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Direcional Engenharia S.A. nas Notas Promissórias.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 22	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$52.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 525
Data de Vencimento: 07/12/2027	
Taxa de Juros: 9,67% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Aditamento da AF com inclusão do Imóvel Adicional devidamente registrada; - Convocação da nova AGT para deliberar sobre a substituição das 48 CCIs, tendo em vista a não instalação da assembleia realizada em 23/11/2017.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação do Edifício Pátio Office e Pátio Limeira Shopping e do Contrato de Locação Complementar; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nºs 32.880, 32.881, 10.365 e 42.254 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, bem como futuramente contará também com o imóvel objeto da matrícula 5.983 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, conforme cláusula 3.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Imóvel Adicional"); (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da Restituição do Preço ou que venham a receber dos Locatários, decorrentes dos Contratos de Locação, que não integrem os Créditos Imobiliários, sendo certo que deve ser mantido na Conta Centralizadora o Fundo de Reserva em montante equivalente às próximas 2 (duas) parcelas da Amortização Programada dos CRI; (iv) Fiança prestada pela Grupo Fartura de Hortifruti Ltda no âmbito do Contrato de Cessão.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 26	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35
Data de Vencimento: 11/06/2024	
Taxa de Juros: 10,02% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Relatório de Gestão referente ao mês de janeiro a março de 2018; e - Fluxo Mínimo Mensal referente aos meses de janeiro de março de 2018.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da Matrícula 20.087 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de 100%do capital social da Maxxima Guararapes Empreendimentos Comerciais e Participações Ltda; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes dos Contratos de Locação existentes sobre os imóveis objeto das matrículas 20.087 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza e da matrícula 34.561 e 30.485 ambas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Recife; e (iv) Aval de pessoas físicas (Alexandre Júlio de Albuquerque Maranhã, Romero Costa de Albuquerque Maranhão Filho e Patrícia Castro e Silva de Albuquerque Maranhão.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 38	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 25/11/2020	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Hipoteca de primeiro grau sobre os imóveis objetos das Matrículas 26.185 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca Vitória, Estado do Espírito Santo e; e (ii) Aval prestado nas CCB1 e CCB2 pelas sociedades Land Vitória Comércio de Veículos Ltda., Água Branca Participações S.A., Viação Águia Branca S.A., Rio Novo Locações Ltda. e Jurumá Veículos S.A..	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)

Ativo: CRI	
Série: 39	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$28.228.981,51	**Quantidade de ativos:** 28
Data de Vencimento: 14/03/2025	
Taxa de Juros: 9,82% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Verificação do Fluxo Mínimo Mensal, referente aos meses de fevereiro e março de 2018.	
Garantias: (i) Aval de pessoas físicas: Alexandre Júlio de Albuquerque Maranhão, Romero Costa de Albuquerque Maranhão Filho e Patrícia Castro e Silva de Albuquerque Maranhão; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis objetos das matrículas nº 90.423, 90.422 e 90.421, todas do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Zona Sul da Comarca de João Pessoa/PB ("Imóveis"). Alternativamente, Fiança Bancária prestada pelo Banco Itaú Unibanco S.A., a qual permanecerá em vigor até a devida constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis da totalidade dos aluguéis decorrentes do Contrato Locação dos Imóveis, bem como da conta vinculada na qual serão depositados tais recebíveis.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 41	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30
Data de Vencimento: 09/12/2024	
Taxa de Juros: 11,97% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Restam pendentes: - Cópia da Matrícula 25.106 do 1º Registro Geral de Imóveis de Maceió - Alagoas comprovando a baixa da Hipoteca em 2º grau em favor do estado de Alagoas, conforme disposto no item (xix) da cláusula 13.2 do Contrato de Locação BTS, tendo em vista a autorização para baixa do gravame da matrícula publicada no DOEAL de 22/03/2017; bem como a averbação da Construção, conforme disposto na cláusula 4.3.4 do referido contrato; - Alvará de funcionamento (até o presente momento, recebemos apenas o protocolo do pedido de revalidação) e CNDs, necessários para a plena aprovação do Empreendimento, conforme disposto nas cláusulas 4.3.1 e 4.3.4 do Contrato de Locação BTS; - Recebemos a Apólice de Seguro nº 1.180.008.122. Contudo, sem endosso em nome da Empreendedora Locadora; - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditadas e memória de cálculo dos índices financeiros da Empreendedora Locatária.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da CCB 100114120010300; (ii) cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação BTS, cuja locatária é a Almaviva do Brasil Telemarketing e Informática S/A, bem como de todos os direitos de crédito, atuais ou futuros, detidos e/ou que venham a ser detidos	

pela Devedora na conta corrente nº 09571-7 na agência n.º 0350 do Itaú Unibanco (Banco n.º 341); (iii) Alienação Fiduciária de 100% das Quotas da Pointer Participações Ltda; e (iv) Hipoteca em primeiro grau sobre o imóvel objeto da Matrícula n.º 25.106 do 1º Cartório de Registro Geral de Imóveis da Cidade de Maceió, Alagoas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 42	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$274.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 274
Data de Vencimento: 15/10/2034	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de 500.000 cotas do fundo de investimento imobiliário FL3500 I FII, representando 100% das cotas do Fundo; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel objeto da matrícula n.º 181.538, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Imóvel, sob condição suspensiva, consistente na quitação do financiamento tomado pela TS-4 para a construção do Imóvel por meio da Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção nº 101.2186160-003012, emitida em 16 de novembro de 2011, conforme R.03 da matrícula nº 181.538, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como na liberação da cessão fiduciária que pesa sobre os Recebíveis.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 45	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50
Data de Vencimento: 22/12/2023	
Taxa de Juros: 8,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Relatório atualizado das atividades e esforços realizados para a realização da averbação da construção do Imóvel.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação dos Edifícios Seculus Business Center, Veneza, Ciala, Labor, Casa Paraíba, Galeria Ouvidor e do Contrato de Nova Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº	

22.860 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG; (iii) Fiança prestada pela Semear Participações S.A. e pela Seculus Empreendimentos e Participações S.A.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos do Contrato de Locação.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 47	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$68.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 60
Data de Vencimento: 14/03/2031	
Taxa de Juros: 9,87% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Desde a Data de Desembolso até a conclusão do empreendimento: a) o Aval prestado por Yoshimi Morizono e a RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda. prestado na CCB; b) a Cessão Fiduciária de Recebíveis oriundos do contrato de locação; e c) a Hipoteca sobre o imóvel objeto da Matricula 172.604 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Barueri-SP. Após a Conclusão do Empreendimento e a segregação da matrícula, até a integral quitação das Obrigações Garantidas (conforme definidas na CCB): a) a manutenção da Cessão Fiduciária de Recebíveis oriundos do contrato de locação; b) a Hipoteca objeto das matrículas nº 172.604 e 25.712 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP. Alternativamente, após a Conclusão do Empreendimento e desmembramento / individualização da matricula do Empreendimento concluído, bem como cumpridas determinadas condições previstas no Contrato de Cessão, a exclusivo critério da Securitizadora, mediante comunicação dos Titulares de CRI em Assembleia de Titulares de CRI, a Hipoteca poderá ser substituída pela Alienação Fiduciária do Imóvel Garantia, a critério do Credor e mediante aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, sobre 100% do Imóvel Garantia; e c) o Penhor de Quotas. As Garantias não terão prioridade para sua excussão, ficando a exclusivo critério da Securitizadora a escolha da ordem em que serão excutidas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 50	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$46.369.059,00	**Quantidade de ativos:** 46
Data de Vencimento: 07/01/2027	
Taxa de Juros: 8,86% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Informações acerca dos procedimentos adotados para a retomada da análise de risco da operação pela Fitch Ratings, tendo em vista a	

obrigatoriedade de atualização anual conforme disposto na cláusula 4.1.21.1. do Termo de Securitização.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel registrado sob a Matrícula nº 15.280 do 1º Ofício de Registro de Imóveis São Gonçalo do Amarante/RN; (ii) Fiança bancária emitida pelo Banco HSBC Brasil S.A., no valor de R$19.035.092,52 (Fiança Locação); (iii) Alienação da totalidade das quotas da Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda; (iv) Fiança bancária emitida pelo Banco Safra S.A., no valor de R$1.500.000,00 (Fiança CND); (v) Fiança prestada pela Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda, Alexandre Júlio de Albuquerque Maranhão, Romero Costa de Albuquerque Maranhão Filho e Patrícia Castro e Silva de Albuquerque Maranhão no Contrato de Cessão (Fiança Obrigação de Adimplemento); (vi) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 51	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75
Data de Vencimento: 20/01/2027	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela General Shopping Brasil S.A. na CCB; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 50% do imóvel objeto da matrícula nº 28.106 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Duque de Caxias (Imóvel RJ); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 52% do imóvel objeto da matrícula nº 36.957 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Camaçari (Imóvel Salvador); (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Administração decorrentes da prestação de serviços de administração de shopping centers; (v) Cessão Fiduciária de 90% dos Direitos Creditórios Outlet RJ decorrentes da exploração de estacionamento ou detidos contra os lojistas do Outlet RJ; (vi) Alienação Fiduciária da totalidade das cotas da ERS Administradora e Incorporadora Ltda; (vii) Fundo de Reserva equivalente às 2 próximas parcelas de amortização dos CRI, mantido na Conta Vinculada 1; e (viii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 90% do shopping guarulhos, objeto das matrículas nº 31.207, 65.411 e 65.412 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos, garantia esta compartilhada com (x) os titulares dos certificados recebíveis imobiliários da 33ª série da 1ª Emissão da Emissora, (y) os titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 81ª série da 2ª emissão da Cibrasec, e (z) o Itaú BBA, nos termos do contarto de fiança nº 100413100185400, sendo certo que (a) a Alienação Fiduciária do Imóvel Salvador será liberada quando o valor da Fração Ideal do Imóvel RJ e do Shopping Guarulhos, em conjunto, representem pelo menos 170% do saldo devedor atualizado dos CRI; e (b) a Cessão Fiduciária Direitos Creditórios Administração será liberada quando verificado que o valor nominal dos Direitos Creditórios Outlet RJ representam 120% do valor da próxima parcela de amortização. Em 22/03/18 foi realizada AGT com a seguinte ordem do dia: (i) a liberação, por meio da celebração de termo de liberação da garantia da garantia constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, celebrado em 09 de fevereiro de 2018, por meio do qual foi dado em garantia a fração ideal de 80% (oitenta por cento) dos imóveis devidamente descritos e caracterizados nas matrículas nº 31.207, 65.411 e 65.412, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP (Imóveis), prenotado sob o nº 317.443 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP e devidamente registrado sob o nº R.67 da matrícula 31.207, R.28 da matrícula 65.411 e R.27 da matrícula 65.412; (ii) a liberação, por meio da celebração de	

termo de liberação da garantia constituída nos termos do Quarto Aditamento à Cessão Fiduciária de Recebíveis, celebrado em 09 de fevereiro de 2018, por meio da qual foi dado em garantia 80% (oitenta por cento) dos direitos creditórios (Direitos Creditórios): (i) detidos contra os lojistas do empreendimento comercial denominado Internacional Guarulhos Shopping Center, localizado na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Rodovia Presidente Dutra, Km 225, CEP: 07034-911, Itapegica, descritos e caracterizados nas matrículas nº 31.207, 70.079, 70.390, 65.411, 65.412, 33.993, 33.994, 33.995, 33.996, 33.997, 33.998, 33.999, 34.000, 34.001, 34.002, 34.008, 34.009, 34.010, 34.011, 34.012, 34.013, 34.014, 34.015 e 9.459, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP (Empreendimento), a título de aluguéis, (ii) devidos a título de cessão de direitos (res sperata), (iii) devidos a título de remunerações por merchandising e uso do mall e outros de igual natureza, e (iv) decorrentes da locação de estacionamento do Empreendimento; e (iii) a constituição em, até 60 dias, pela Levian de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada sobre todos os direitos detidos pela Levian perante o Itaú Unibanco, na qualidade de depositário dos recursos decorrentes de conta corrente vinculada aberta em nome da Levian, incluindo o saldo da conta e eventuais investimentos realizados, por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, a ser celebrado entre a Levian, na qualidade de fiduciante, o Itaú Unibanco, na qualidade de agente de garantias, o Itaú BBA, a True Securitizadora e a Vórtx, na qualidade de beneficiárias.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 53	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20
Data de Vencimento: 07/05/2025	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Restam pendentes: - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas 2015, 2016 e 2017; - Memória de cálculo dos índices financeiros da Orthocrin Indústria e Comércio LTDA., referentes ao exercício social de 2017, conforme disposto nas cláusulas 09, W e 17, L da CCB; e - Informações acerca da necessidade de se realizar aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualização de seu anexo II, conforme disposto na cláusula 3.2 do Contrato de Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Orthocrin Indústria E Comércio Ltda, Manoel Nogueira Alves Pereira, Alexandre Prates Pereira, Ana Carolina Prates Pereira Ferolla e Ana Paula Prates Pereira Borlido na CCB; (ii) Hipoteca do Imóvel objeto da Matrícula 40.350 do Serviço Registral de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" de Santa Luzia, Minas Gerais; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios representados por duplicatas relativas a compra e venda de produtos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 56	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$88.333.335,10	**Quantidade de ativos:** 265

Data de Vencimento: 01/09/2028
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360. 9% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de São Paulo SP, conforme disposto na cláusula 5.2 do referido contrato; - Cálculos dos Índices Financeiros da Devedora, com base nas DF Consolidadas e auditadas, referentes 1º e 2º semestres de 2016 e 1º semestre de 2017, conforme disposto na cláusula 5.3, xviii da Escritura de Emissão de Debêntures; - Verificação dos índices e das DF auditadas correspondentes ao 4T17; - Verificação da Razão Garantia Direitos Creditórios, correspondente ao mês de fevereiro de 2018.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas de SPEs detidas pela Devedora nas seguintes sociedades: Alta Villa Bom Jesus Empreendimentos Imobiliários Ltda., Cidade Verde São João Del Rey Empreendimentos Imobiliários Ltda., Gran Royalle Ipatinga Empreendimentos Imobiliários Ltda., e Residencial Park Empreendimentos Imobiliários Ltda; (ii) Alienação Fiduciária de Ações detidas pela Devedora na Alta Villa Lavras Empreendimentos Imobiliários S.A., Cidade Verde Barbacena Loteamento S.A., C.S. Caxinguele e Sorte Loteamento S.A., Gran Park Bom Despacho Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royalle Betim Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royalle Igarapé Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royalle Lagoa Santa Empreendimento Imobiliário S.A., Gran Ville Igarapé Empreendimentos Imobiliários S.A., Horsth e Sorte Empreendimentos Imobiliários S.A., MGV Empreendimentos Imobiliários S.A., Nova Congonhas Empreendimentos Imobiliários S.A., e Seculus Empreendimentos Gerais S.A; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis oriundos da comercialização de unidades, devendo ser mantida a razão mínima de 125% do valor das obrigações garantidas; (iv) Coobrigação da Gran Park Gran Viver Empreendimentos Imobiliários S.A.; (v) Cessão Fiduciária Fundo de Liquidez o qual deverá equivales no mínimo a duas vezes a média das próximas 12 parcelas de amortização programada e remuneração dos CRI até a data da última parcela de pagamento ou a data de resgate antecipado dos CRI; (vi) Cessão Fiduciária Fundo de Obras inicialmente de R$19.159.272,00.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 57	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$41.666.667,50	**Quantidade de ativos:** 125
Data de Vencimento: 01/09/2028	
Taxa de Juros: 13% a.a. na base 360. 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de São Paulo SP, conforme disposto na cláusula 5.2 do referido contrato; - Cálculos dos Índices Financeiros da Devedora, com base nas DF Consolidadas e auditadas, referentes 1º e 2º semestres de 2016 e 1º semestre de 2017, conforme disposto na cláusula 5.3, xviii da Escritura de Emissão de Debêntures; - Verificação dos índices e das DF auditadas correspondentes ao 4T17; - Verificação da Razão Garantia Direitos Creditórios, correspondente ao mês de fevereiro de 2018.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas de SPEs detidas pela Devedora nas seguintes sociedades: Alta Villa Bom Jesus Empreendimentos Imobiliários Ltda., Cidade Verde São João Del Rey Empreendimentos Imobiliários Ltda., Gran Royalle Ipatinga Empreendimentos Imobiliários Ltda., e Residencial Park Empreendimentos Imobiliários Ltda; (ii) Alienação Fiduciária de Ações detidas pela Devedora na Alta Villa Lavras Empreendimentos Imobiliários S.A., Cidade Verde Barbacena Loteamento S.A., C.S. Caxinguele e Sorte Loteamento S.A., Gran Park Bom Despacho Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royalle Betim Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royalle Igarapé Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royalle Lagoa Santa Empreendimento Imobiliário S.A., Gran Ville Igarapé Empreendimentos Imobiliários S.A., Horsth e Sorte Empreendimentos Imobiliários S.A., MGV Empreendimentos Imobiliários S.A., Nova Congonhas Empreendimentos Imobiliários S.A., e Seculus Empreendimentos Gerais S.A; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis oriundos da comercialização de unidades, devendo ser mantida a razão mínima de 125% do valor das obrigações garantidas; (iv) Coobrigação da Gran Park Gran Viver Empreendimentos Imobiliários S.A.; (v) Cessão Fiduciária Fundo de Liquidez o qual deverá equivales no mínimo a duas vezes a média das próximas 12 parcelas de amortização programada e remuneração dos CRI até a data da última parcela de pagamento ou a data de resgate antecipado dos CRI; (vi) Cessão Fiduciária Fundo de Obras inicialmente de R$19.159.272,00.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 59	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100
Data de Vencimento: 12/05/2023	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Declaração Anual, correspondente ao ano de 2016, atestando o cumprimento das obrigações assumidas nos documentos da operação, conforme disposto na cláusula; - Cópia da Demonstração financeira auditada da Dahma referente ao 1º semestre de 2017, conforme disposto na cláusula 18.2 da CCB; - Balanço patrimonial das sociedades, cujas quotas estão dadas em garantia à operação.	
Garantias: (a) Aval (a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas em cada uma das CCBs, na condição de responsáveis de forma solidária, como principais pagadores juntamente com cada emitente de CCB, pelo cumprimento integral das Obrigações Garantidas, sem a existência de qualquer benefício de ordem e benefício de divisão); (b) Cessão Fiduciária de Recebíveis (cessão fiduciária dos Recebíveis Cedidos de titularidade das Devedoras e das Garantidoras, bem como dos recebíveis futuros oriundos da comercialização do Estoque por parte das Devedoras e dos Estoques Futuros por parte das Devedoras e das Garantidoras); (c) Cessão Fiduciária de Fundo de Obras (valor referente ao desembolso de cada uma das CCBs Custos a Incorrer que ficará retido nas respectivas Contas Vinculadas e que será liberado para as Devedoras na medida do desenvolvimento do respectivo Empreendimento, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios); (d) Alienação Fiduciária de Quotas (alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Devedoras, detidas pelos seus respectivos sócios, bem como a cessão fiduciária dos respectivos dividendos que os seus sócios fizessem jus); e (e) Fundo de Reserva (valor a ser transferido para a Conta Centralizadora, em montante equivalente à 2 pagamentos de amortização dos CRI previstos no Termo de Securitização, de forma a permanecer retido lá até o adimplemento integral dos CRI, podendo, no entanto, ser utilizado pela Securitizadora	

para adimplir os Créditos Imobiliários, ocasião em que a Damha deverá recomprar esse Fundo de Reserva sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado das CCBs, conforme cálculos, prazos e condições de utilização e tempo de recomposição previsto no contrato de cessão).

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 60	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85
Data de Vencimento: 12/05/2023	
Taxa de Juros: CDI + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Declaração Anual, correspondente ao ano de 2016, atestando o cumprimento das obrigações assumidas nos documentos da operação, conforme disposto na cláusula; - Cópia da Demonstração financeira auditada da Dahma referente ao 1º semestre de 2017, conforme disposto na cláusula 18.2 da CCB; - Balanço patrimonial das sociedades, cujas quotas estão dadas em garantia à operação.	
Garantias: (a) Aval (a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas em cada uma das CCBs, na condição de responsáveis de forma solidária, como principais pagadores juntamente com cada emitente de CCB, pelo cumprimento integral das Obrigações Garantidas, sem a existência de qualquer benefício de ordem e benefício de divisão); (b) Cessão Fiduciária de Recebíveis (cessão fiduciária dos Recebíveis Cedidos de titularidade das Devedoras e das Garantidoras, bem como dos recebíveis futuros oriundos da comercialização do Estoque por parte das Devedoras e dos Estoques Futuros por parte das Devedoras e das Garantidoras); (c) Cessão Fiduciária de Fundo de Obras (valor referente ao desembolso de cada uma das CCBs Custos a Incorrer que ficará retido nas respectivas Contas Vinculadas e que será liberado para as Devedoras na medida do desenvolvimento do respectivo Empreendimento, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios); (d) Alienação Fiduciária de Quotas (alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Devedoras, detidas pelos seus respectivos sócios, bem como a cessão fiduciária dos respectivos dividendos que os seus sócios fizessem jus); e (e) Fundo de Reserva (valor a ser transferido para a Conta Centralizadora, em montante equivalente à 2 pagamentos de amortização dos CRI previstos no Termo de Securitização, de forma a permanecer retido lá até o adimplemento integral dos CRI, podendo, no entanto, ser utilizado pela Securitizadora para adimplir os Créditos Imobiliários, ocasião em que a Damha deverá recomprar esse Fundo de Reserva sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado das CCBs, conforme cálculos, prazos e condições de utilização e tempo de recomposição previsto no contrato de cessão).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 61	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100
Data de Vencimento: 14/12/2022	

Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendência: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva; - Demonstrações financeiras auditadas anuais da Brashop, em conjunto com a Lojas Havan e FIM Davos, referentes ao exercício social de 2017; - Cópia da renovação da Apólice de Seguro, conforme disposto na cláusula 8.3 e 3.9 do Contrato de Alienação Fiduciária.
Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 62	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$104.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1040
Data de Vencimento: 14/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva; - Demonstrações financeiras auditadas anuais da Brashop, em conjunto com a Lojas Havan e FIM Davos, referentes ao exercício social de 2017; - Cópia da renovação da Apólice de Seguro, conforme disposto na cláusula 8.3 e 3.9 do Contrato de Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 63	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$115.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 115000
Data de Vencimento: 21/06/2021	

Taxa de Juros: CDI + 1,6% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Restam pendentes: - Declaração anual vinculando os Créditos Imobiliários aos CRI, nos termos da cláusula 7.2(c)(v) Termo de Securitização.
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente identificados nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 65	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$51.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 519
Data de Vencimento: 20/10/2025	
Taxa de Juros: 9,03% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatórios Mensais de Gestão referentes ao mês de fevereiro e março de 2018; - Apólice de Seguro renovada, com endosso para a Securitizadora.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis objeto das matrículas 83.999, 84.000 e 84.001 do 2º Registro de Imóveis de Recife, PE (Imóveis); (ii) Penhor de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Locação dos Imóveis; (iii) Aval prestado por Michael Klein nos Termo de Securitização.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 66	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$24.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 246
Data de Vencimento: 27/10/2025	
Taxa de Juros: 9,12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do imóvel objeto da matrícula 1.948 do 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (antiga matrícula nº 19.371 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro) (Imóvel); (ii) Penhor de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Locação do Imóvel; (iii) Aval prestado por Michael Klein nos termos do Termo de Securitização.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 67	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$13.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 132
Data de Vencimento: 27/10/2025	
Taxa de Juros: 9,12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do imóvel objeto da matrícula 91.528 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré - SP (Imóvel); (ii) Penhor de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Locação do Imóvel; (iii) Aval prestado por Michael Klein nos termos do Termo de Securitização.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 73	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$140.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 140000
Data de Vencimento: 23/05/2029	
Taxa de Juros: 5,7913% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Restam pendentes: - Rating (trimestral) atualizado.	
Garantias: (I) Fiança Bancária contratada junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. pela NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII para garantir o pagamento dos valores devios aos titulares dos CRIs, até o valor de R$10.000.000,00 (dez milhões).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 79	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$95.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 95000
Data de Vencimento: 08/10/2018	

Taxa de Juros: CDI + 1,6% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração comprovando que os recursos foram utilizados para o desenvolvimento de projetos de natureza imobiliário.
Garantias: Não há.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 86	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 16/01/2019	
Taxa de Juros: CDI + 1,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não há	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 87	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$39.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	
Taxa de Juros: 7,5014% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Recebido a Verificação do Índice de Cobertura. Contudo, restou pendente o Laudo de Avaliação de Imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS; (b) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus, a título de indenização, em decorrência de sinistros relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS nos termos das apólices de seguro patrimoniais cuja cobertura abranja os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou o Imóvel BTS; e (c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão	

da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 88	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$39.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	
Taxa de Juros: 7,5014% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Recebida Verificação do Índice de Cobertura. Contudo, restou pendente o Laudo de Avaliação de Imóveis; - Cópia registrada no RI competente do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente acompanhados da matrícula nº. 157.534 da 8ª Circunscrição de Curitiba/PR constando o registro da garantia; e - Cópia registrada no RI competente do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente acompanhados das matrículas constando o registro da garantia.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS; (b) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus, a título de indenização, em decorrência de sinistros relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS nos termos das apólices de seguro patrimoniais cuja cobertura abranja os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou o Imóvel BTS; e (c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 117	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 11/12/2018	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de 93,96% das Ações da BM Empreendimentos e Participações S.A., detidas pela Ares Serviços Imobiliários S.A.; (ii) Caução dos direitos de que a Devedora é titular em caso da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 119	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 17/02/2025	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval consubstanciados por duas pessoas físicas no âmbito da CCB; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas elencadas no Anexo I do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças; (iii) o Fundo de Despesas; e (iv) o Fundo de Liquidez.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 143	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$40.214.253,34	**Quantidade de ativos:** 40214
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva criado com recursos oriundos de subscrição e integralização dos CRI; e (iii) Fundo de Contingências a ser retido do fluxo mensal ordinário dos Créditos Imobiliários, no valor equivalente a 4% do valor de cada um dos respectivos Imóveis em Alienação Fiduciária, quando qualquer dos Créditos Imobiliários de determinados Contratos de Venda e Compra possuir inadimplência superior a 90 dias consecutivos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)
Ativo: CRI

Série: 144	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$7.418.622,37	**Quantidade de ativos:** 7418
Data de Vencimento: 25/07/2025	
Taxa de Juros: IGP-M + 22% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva criado com recursos oriundos de subscrição e integralização dos CRI; e (iii) Fundo de Contingências a ser retido do fluxo mensal ordinário dos Créditos Imobiliários, no valor equivalente a 4% do valor de cada um dos respectivos Imóveis em Alienação Fiduciária, quando qualquer dos Créditos Imobiliários de determinados Contratos de Venda e Compra possuir inadimplência superior a 90 dias consecutivos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 147	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 27/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Nova Gestão Investimentos e Participações Ltda. (Fiadora); (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 74.902 do Registro de Imóveis de Caldas Novas/GO de propriedade da Fiadora; e (iii) Cessão Fiduciária (a) dos direitos creditórios decorrentes dos recebíveis imobiliários, presentes e futuros, decorrentes dos instrumentos de venda e compra de unidades autônomas do Condomínio Varandas, bem como (b) da conta vinculada, por onde serão depositados os recebíveis imobiliários descritos acima, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 153	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	

Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 154ª, 155ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 154	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 155ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 155	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos;	

e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 156	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv)Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 155ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 157	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 155ª, e 156ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)

Ativo: CRI	
Série: 159	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$14.966.552,42	**Quantidade de ativos:** 1410
Data de Vencimento: 16/03/2026	
Taxa de Juros: IGP-M + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) Coobrigação da Cedente com a Devedora, responsável pelo cumprimento da prestação constante dos CRI; (iii) Fiança prestada por Fiadores, representados pela Gaia Partners Holding Empreendimentos e Participações Ltda, a Tellus Empreendimentos e Participações Simples Ltda, além de duas pessoas físicas, que terão responsabilidade solidária pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas; (iv) Fundo de Reserva; e (v) cessão fiduciária da importância que vier a sobejar a ser restituída a cedente na hipótese de venda de quaisquer unidades autônomas do Imóvel ou de venda do Imóvel Adicional ou qualquer parte dele em razão da execução da Alienação Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 161	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$42.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 42000
Data de Vencimento: 23/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança outorgada pela WPX S.A. Investimentos e Participações, Guarani Investimentos S.A., Nova Gestão Investimentos e Participações Ltda, Investcaldas Participações S.A., Lufthy Investimentos e Participações Ltda - ME, Maruks Investimentos e Participações Ltda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel objeto da matrícula nº 29.684; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis advindos dos instrumentos de venda e compra de quotas/frações unidades autônomas do Condomínio Praias, bem como da Conta da Cedente.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 164	**Emissão:** 1

Volume na Data de Emissão: R$130.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 130000
Data de Vencimento: 26/08/2021	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Com exceção do Regime Fiduciário, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Não obstante o acima disposto, em relação aos Créditos Imobiliários, a Fiadora EMS S.A. outorgou Fiança para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRI	
Série: 165	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$24.016.669,41	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Alienação Fiduciária de Imóvel; Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; Coobrigação, por parte da Cedente, por qualquer obrigação assumida no Contrato de Locação; e Fundo de Despesas, com montante mínimo de R$30.000,00 (trinta mil reais); e dois fiadores, sendo a Amil Assistência Médica Internacional S.A. e uma pessoa física.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRA	
Série: 10	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 12/08/2020	
Taxa de Juros: CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Hipoteca de segundo grau, constituída sobre o imóvel matriculado sob o nº. 32.513 do Oficial de Registro de Imóveis da cidade de Mogi Guaçu; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Fornecimento de Produto, descritos no Anexo I ao referido contrato.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRA	
Série: 16	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 23/05/2022	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não será constituída nenhuma garantia específica, real ou pessoal, sobre os CRA em favor de seus titulares, que gozam indiretamente das garantias constituídas no âmbito da CPR-F e Direitos Creditórios do Agronegócio, qual seja o Aval prestado pelos Avalistas Leandro Pinto da Silva e Manoel. Carlos Alves da Cunha.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRA	
Série: 20	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$60.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 6075
Data de Vencimento: 27/07/2023	
Taxa de Juros: CDI + 103,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Com exceção do Regime Fiduciário, os CRA não contam com qualquer garantia. No entanto, as Debêntures contam com garantia fidejussória outorgada pelo Fiador.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)
Ativo: CRA

Série: 21	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$39.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 3925
Data de Vencimento: 27/07/2023	
Taxa de Juros: CDI + 9,6682% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Com exceção do Regime Fiduciário, os CRA não contam com qualquer garantia. No entanto, as Debêntures contam com garantia fidejussória outorgada pelo Fiador.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRA	
Série: 23	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$350.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 350000
Data de Vencimento: 21/01/2025	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não há.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRA	
Série: 24	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 17/03/2022	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança; e Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da ÁPICE SECURITIZADORA S.A.)	
Ativo: CRA	
Série: 25	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 17/03/2022	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança; e Cessão Fiduciária.	

OLIVEIRA TRUST

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Endereço: Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, 2º andar, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91

Representada neste ato por seu diretor estatutário: Antônio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Número do Documento de Identidade: 109.003 – OAB/RJ

CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Número da Emissão: 1ª emissão.

Número da Série: 193ª série.

Emissor: True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00

Quantidade: Inicialmente 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI.

Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM 583, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 (segmento CETIP UTVM), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Rio de Janeiro, 31 de maio de 2019.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Agente Fiduciário

Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira Silva
Diretor

Oliveira Trust DTVM S/A
Oliveira Trust Servicer S/A
Oliveira Trust Participações S/A

Ouvidoria - 0800 282 9900
Atendimento: dias úteis do 8h às 20h
www.oliveiratrust.com.br

Rua Joaquim Floriano, 1052 13º andar
Sala 132 Edifício Bertolucci Itaim Bibi
São Paulo SP Cep 04534-004
Tel.: (11) 3504.8100 Fax: 3504.8199

Av. das Américas, 3434 Bloco 7
2º andar Sala 201 Barra da Tijuca
Rio de Janeiro Cep. 22.640-102
Tel.: (21) 3514.0000 Fax: 3514.0099

Anexo XII — Modelo da Resposta à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

[Local], [•] de [•] de 20[•]

True Securitizadora S.A.

Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi

04506-000, São Paulo - SP.

At.: Arley Custódio Fonseca

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, 2º andar, Barra da Tijuca

CEP 22640-102, Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Antonio Amaro / Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Ref.: Resposta à Oferta de Resgate

Prezados,

Venho, por meio desta, em referência à publicação do dia [•] de [•] de 20[•], no jornal "Valor Econômico", e na qualidade de titular de [•] [(•)] CRI da 193ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A. ("**Emissão**"), expressar, em caráter irrevogável e irretratável, minha concordância em aderir à Oferta de Resgate Antecipado proposta pela **Direcional Engenharia S.A.**, na qualidade de devedora das Debêntures.

Conforme descrito acima, concordo com a Oferta de Resgate, devendo ser resgatada a quantidade de [•] CRI de minha titularidade.

Por fim, autorizo, em caráter irrevogável e irretratável, a **True Securitizadora S.A.** na qualidade de administradora do Patrimônio Separado sob anuência da **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, a realizar os procedimentos operacionais junto a B3, a fim de refletir o exposto acima.

Sem mais para o momento,

_____

[Titular do CRI]

[Contato Tel. e E-mail]

[CNPJ] ou [CPF]: [•]

Anexo XIII — Despesas *Flat*

Credor	Serviço	Valor
True	*Fee* de Estruturação (Parcela Única)	R$60.000,00 (acrescido de tributos)
True	Taxa de Administração (1ª Parcela)	R$2.500,00 (acrescido de tributos)
True	Liquidação dos CRI (se aplicável)	R$300,00 (acrescido de tributos)
True	Auditoria do Regime Fiduciário e DF's (1ª Parcela)	R$2.880,00 (acrescido de tributos)
B3	Registro do CRI (Registro de Ativos de Renda Fixa) (Parcela Única)	0,00233% do valor de emissão do CRI
B3	Taxa de Registro da CCI (Parcela Única)	0,00932% do valor de emissão da CCI
B3	Taxa de Registro do CRI no MDA	Conforme "Tabela A" (disposta abaixo)
Oliveira Trust	Implantação e Registro da CCI (Parcela Única)	R$5.000,00 (cinco mil reais) (acrescido de tributos)
Oliveira Trust	Custódia da CCI (1ª Parcela)	R$2.000,00 (dois mil reais) (acrescido de tributos)
Oliveira Trust	Remuneração Agente Fiduciário (1ª Parcela)	R$13.000,00 (treze mil reais) (acrescido de tributos)
Bradesco	Escriturador	R$500,00 (quinhentos reais) mensais
Bradesco	Banco Liquidante	R$500,00 (quinhentos reais) mensais

Tabela A

Taxa de Registro do CRI no MDA	se o Valor Distribuído for entre R$0,00 a R$50.000.000,00 = Valor Distribuído * 0,0011660%
	se o Valor Distribuído for entre R$50.000.000,01 a R$250.000.000,00 = (Valor Distribuído * 0,0010495%) + R$583,09
	se o Valor Distribuído for entre R$250.000.000,01 a R$500.000.000,00 = (Valor Distribuído * 0,0009330%) + R$2.682,21
	se o Valor Distribuído for entre R$500.000.000,01 a R$1.000.000.000,00 = (Valor Distribuído * 0,0008163%) + R$5.014,57
	se o Valor Distribuído for entre R$1.000.000.000,01 a R$5.000.000.000,00 = (Valor Distribuído * 0,0006997%) + R$9.096,20
	se o Valor Distribuído for a partir de R$5.000.000.000,01 = (Valor Distribuído * 0,0005830%) + R$37.084,54

ANEXO VI

RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

S&P Global
Ratings

Comunicado à Imprensa

Rating preliminar 'brAA+ (sf)' atribuído à 193ª série da 1ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco Direcional)

31 de maio de 2019

Resumo

- A 193ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da True Securitizadora S.A. (True Securitizadora) será lastreada por uma debênture devida pela Direcional Engenharia S.A. (Direcional), representada por uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI).
- Atribuímos o rating preliminar 'brAA+ (sf)' à 193ª série da 1ª emissão de CRIs da True Securitizadora.
- O rating preliminar da 193ª série da 1ª emissão de CRIs reflete nossa opinião de crédito sobre a debênture, a qual possui a Direcional como única devedora. Entendemos que a debênture tem a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da Direcional.

ANALISTA PRINCIPAL

Daniel Batarce
São Paulo
55 (11) 3039-4851
daniel.batarce
@spglobal.com

CONTATO ANALÍTICO ADICIONAL

Marcus Fernandes
São Paulo
55 (11) 3039-9743
marcus.fernandes
@spglobal.com

LÍDER DO COMITÊ DE RATING

Antonio Zellek, CFA
Cidade do México
52 (55) 5081-4484
antonio.zellek
@spglobal.com

Ação de Rating

São Paulo (S&P Global Ratings), 31 de maio de 2019 – A S&P Global Ratings atribuiu hoje o rating preliminar 'brAA+ (sf)', em sua Escala Nacional Brasil, à 193ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da True Securitizadora S.A. (True Securitizadora).

A 193ª série da 1ª emissão de CRIs da True Securitizadora será lastreada em uma debênture a ser emitida pela Direcional Engenharia S.A. (Direcional). O montante total da emissão será de R$ 250 milhões, o qual poderá ser elevado em até 20% por meio de lote adicional. Os juros remuneratórios da 193ª série equivalerão a 104% da Taxa DI. O pagamento dos juros dos CRIs será semestral e o do principal ocorrerá em seis parcelas, a serem pagas a partir do terceiro ano após a emissão dos CRIs — iniciando em 2023 com pagamentos semestrais até o vencimento final dos certificados em 2025.

Entendemos que a debênture que lastreia os CRIs possui a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da Direcional.

S&P Global
Ratings

Fundamentos

O rating preliminar 'brAA+ (sf)' atribuído à 193ª série da 1ª emissão de CRIs da True Securitizadora é amparado em nossa análise sobre os seguintes fatores:

Qualidade de Crédito das Debêntures: Para a análise de títulos empacotados, que são lastreados por um ativo já existente, como a debênture, nossa opinião de crédito baseia-se no ativo subjacente, o qual conta com a Direcional como fonte pagadora dos fluxos de caixa. Consideramos também se a transação de empacotamento é elegível ao repasse estrutural do rating da fonte dos fluxos de caixa, com base tanto nos fatores de riscos associados aos instrumentos financeiros (default no pagamento, pré-pagamento, diferimento de pagamentos e retenção de impostos), quanto nos riscos estruturais (juros de passivo e ativo e termos de pagamentos, despesas, opção do investidor e risco de mercado e de liquidação do empacotamento). Entendemos que a estrutura da operação mitiga os riscos citados acima. Dessa forma, o rating preliminar da 193ª série da 1ª emissão de CRIs da True Securitizadora reflete nossa opinião de crédito sobre o ativo subjacente.

Estrutura de Pagamento e Mecanismos de Fluxo de Caixa: Para a análise da estrutura de pagamentos, avaliamos o risco de insuficiência de recursos para o pagamento de juros e principal dos certificados em razão do pagamento de despesas referentes à operação, incluindo as extraordinárias. O risco foi mitigado porque será constituído um fundo de reserva para arcar com os pagamentos de despesas da transação e a Direcional possui a obrigação de recompor esse fundo e de arcar com eventuais impostos que possam incidir sobre a debênture. Além disso, a transação não está exposta aos riscos de descasamento de taxas de juros e de carregamento negativo, uma vez que as taxas de juros e o cronograma de amortização da debênture e dos CRIs se casam.

Risco Operacional: De acordo com nosso critério de riscos operacionais, consideramos que a operação não conta com um participante-chave de desempenho cujo papel pode afetar o desempenho da carteira e, por isso, consideramos que todos os participantes possuem funções administrativas. Dessa forma, não avaliamos a severidade, a portabilidade nem a ruptura dos participantes.

Risco de Contraparte: A transação está exposta ao risco de contraparte da Direcional como única devedora da debênture que lastreia a operação. Em nossa opinião, a qualidade de crédito da contraparte é consistente com a categoria do rating atribuído aos CRIs.

Risco Legal: Os patrimônios separados estabelecem que apenas os detentores dos CRIs em questão podem ter acesso aos recursos que constituem os ativos da operação, o que limita o acesso dos detentores dos CRIs e também de outros participantes da transação ao patrimônio da emissora. Ainda, a estrutura da emissão dos CRIs e a do emissor atendem os critérios da S&P Global Ratings com relação ao isolamento da insolvência dos participantes, incluindo a falência de uma sociedade de propósito específico (SPE - *special-purpose entity*) de múltiplo uso, e à transferência dos ativos ao patrimônio separado.

Estabilidade do Rating: O rating preliminar atribuído à 193ª série da 1ª emissão de CRIs da True Securitizadora depende da qualidade de crédito da Direcional, como devedora da debênture que lastreia a operação. Dessa forma, entendemos que o rating dos CRIs poderá ser revisado caso

mudemos nossa opinião de crédito sobre a debênture ou nossa visão sobre a qualidade de crédito sobre a Direcional.

RESUMO DA AÇÃO DE RATING

TRUE SECURITIZADORA S.A.				
Instrumento	De	Para	Montante Preliminar**	Vencimento Legal Final
193ª série da 1ª emissão de CRIs	Não Classificada	brAA+ (sf) Preliminar*	R$ 250 milhões	Seis anos após a emissão

* O rating é preliminar, uma vez que a documentação final, com seus respectivos suplementos, ainda não está disponível. A atribuição do rating final depende de a S&P Global Ratings receber uma opinião legal e a documentação final da transação. Quaisquer informações subsequentes poderão resultar na atribuição de um rating final diferente do preliminar.
** O montante total da emissão poderá ser elevado em até 20% por meio de lote adicional.

A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito da S&P Global Ratings atende emissores, seguradores, terceiros, intermediários e investidores no mercado financeiro brasileiro para oferecer tanto ratings de crédito de dívida (que se aplicam a instrumentos específicos de dívida) quanto ratings de crédito de empresas (que se aplicam a um devedor). Os ratings de crédito na Escala Nacional Brasil utilizam os símbolos de rating globais da S&P Global Ratings com a adição do prefixo "br" para indicar "Brasil", e o foco da escala é o mercado financeiro brasileiro. A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito não é diretamente comparável à escala global da S&P Global Ratings ou a qualquer outra escala nacional utilizada pela S&P Global Ratings ou por suas afiliadas, refletindo sua estrutura única, desenvolvida exclusivamente para atender as necessidades do mercado financeiro brasileiro.

Certos termos utilizados neste relatório, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos Critérios e, por isso, devem ser lidos em conjunto com tais Critérios. Consulte os Critérios de Rating em www.standardandpoors.com.br para mais informações. Informações detalhadas estão disponíveis aos assinantes do RatingsDirect no site www.capitaliq.com. Todos os ratings afetados por esta ação de rating são disponibilizados no site público da S&P Global Ratings em www.standardandpoors.com. Utilize a caixa de pesquisa localizada na coluna à esquerda no site.

Critérios e Artigos Relacionados

Critérios

- Metodologia de ratings de crédito nas escalas nacionais e regionais, 25 de junho de 2018
- Critério Legal: Operações Estruturadas: Metodologia de avaliação de isolamento de ativos e de sociedades de propósito específico, 29 de março de 2017
- Estrutura Global de Avaliação de Riscos Operacionais em Operações Estruturadas, 9 de outubro de 2014
- Metodologia global para atribuição de ratings a títulos empacotados, 16 de outubro de 2012
- Metodologia de Critério Aplicada a Taxas, Despesas e Indenizações, 12 de julho de 2012
- Critérios de investimento global para investimentos temporários em contas de transação, 31 de maio de 2012
- Metodologia: Critérios de estabilidade de crédito, 3 de maio de 2010

S&P Global
Ratings

- Entendendo as Definições de Ratings da S&P Global Ratings, 3 de junho de 2009

Artigos

- *Credit Conditions: Dovish Fed Eases Short-Term Risks, But Political Challenges Persist*, 28 de março de 2019
- Perspectiva Para As Operações Estruturadas Na América Latina Em 2019: Emissões Aumentam No Brasil, Mas Permanecem Inalteradas No México E Na Argentina, 25 de março de 2019
- *Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2016: The Effects Of Macroeconomic The top Five Macroeconomic Factors*, 16 de dezembro de 2016
- *Latin American Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2015: The Effects Of Regional Market Variables*, 28 de outubro de 2015

S&P Global
Ratings

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS ADICIONAIS

Outros serviços fornecidos ao emissor

Não há outros serviços prestados a este emissor.

S&P Global Ratings não realiza *due diligence* em ativos subjacentes

Quando a S&P Global Ratings atribuiu ratings a um instrumento de operações estruturadas, esta recebe informações sobre ativos subjacentes, as quais são fornecidas por terceiros que acreditamos tenham conhecimento dos fatos relevantes. Tais terceiros são normalmente instituições financeiras que estruturaram a transação e/ou instituições que originaram os ativos ou estão vendendo os ativos aos emissores e/ou uma empresa de contabilidade reconhecida e/ou uma empresa de advocacia, cada qual agindo em nome da instituição financeira ou originador ou vendedor dos ativos. Além disso, a S&P Global Ratings pode se apoiar em informações presentes nos prospectos de oferta das transações, emitidos de acordo com as leis de valores mobiliários da jurisdição relevante. Em alguns casos, a S&P Global Ratings pode se apoiar em fatos gerais (tais como índices de inflação, taxas de juros dos bancos centrais, índices de *default*) que são de domínio público e produzidos por instituições privadas ou públicas. Em nenhuma circunstância a S&P Global Ratings realiza qualquer processo de *due diligence* sobre ativos subjacentes. A S&P Global Ratings também pode receber a garantia por parte da instituição que está estruturando a transação ou originando ou vendendo os ativos para o emissor, (a) o qual vai fornecer à S&P Global Ratings todas as informações requisitadas pela S&P Global Ratings de acordo com seus critérios publicados e outras informações relevantes para o rating de crédito e, se aplicável, para o monitoramento do rating de crédito, incluindo informações ou mudanças materiais das informações anteriormente fornecidas e (b) a informações fornecidas à S&P Global Ratings relativas ao rating de crédito ou, se aplicável, ao monitoramento do rating de crédito, de que estas não contêm nenhuma afirmação falsa sobre um fato material e não omitem um fato material necessário para fazer tal afirmação, em vista das circunstâncias nas quais foram fornecidas, e não enganosa.

A precisão e completude das informações revisadas pela S&P Global Ratings em conexão com sua análise, pode ter um efeito significativo nos resultados de tais análises. Embora a S&P Global Ratings colete informações de fontes que acredita serem confiáveis, quaisquer imprecisões ou omissões nessas informações poderiam afetar significativamente a análise de crédito da S&P Global Ratings, tanto positiva quanto negativamente.

Atributos e limitações do rating de crédito

A S&P Global Ratings utiliza informações em suas análises de crédito provenientes de fontes consideradas confiáveis, incluindo aquelas fornecidas pelo emissor. A S&P Global Ratings não realiza auditorias ou quaisquer processos de *due diligence* ou de verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros em conexão com seus processos de rating de crédito ou de monitoramento dos ratings atribuídos. A S&P Global Ratings não verifica a completude e a precisão das informações que recebe. A informação que nos é fornecida pode, de fato, conter imprecisões ou omissões que possam ser relevantes para a análise de crédito de rating.

Em conexão com a análise deste (s) rating (s) de crédito, a S&P Global Ratings acredita que há informação suficiente e de qualidade satisfatória de maneira a permitir-lhe ter uma opinião de rating de crédito. A atribuição de um rating de crédito para um emissor ou emissão pela S&P Global Ratings não deve ser vista como uma garantia da precisão, completude ou tempestividade da (i) informação na qual a S&P Global Ratings se baseou em conexão com o rating de crédito ou (ii) dos resultados que possam ser obtidos por meio da utilização do rating de crédito ou de informações relacionadas.

Fontes de informação

Para atribuição e monitoramento de seus ratings a S&P Global Ratings utiliza, de acordo com o tipo de emissor/emissão, informações recebidas dos emissores e/ou de seus agentes e conselheiros, inclusive, balanços financeiros auditados do Ano Fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores, bem como os relatórios de análises dos aspectos

econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, utilizamos informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário, de seguros e ou outros reguladores, bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

Aviso de ratings ao emissor

O aviso da S&P Global Ratings para os emissores em relação ao rating atribuído é abordado na política "Notificações ao Emissor (incluindo Apelações)".

Frequência de revisão de atribuição de ratings

O monitoramento da S&P Global Ratings de seus ratings de crédito é abordado em:

- Descrição Geral do Processo de Ratings de Crédito (seção de Revisão de Ratings de Crédito)
- Política de Monitoramento

Conflitos de interesse potenciais da S&P Global Ratings

A S&P Global Ratings publica a lista de conflitos de interesse reais ou potenciais em "Conflitos de Interesse — Instrução Nº 521/2012, Artigo 16 XII" seção em www.standardandpoors.com.br.

Faixa limite de 5%

A S&P Global Ratings Brasil publica em seu Formulário de Referência apresentado em http://www.standardandpoors.com/pt_LA/web/guest/regulatory/disclosures o nome das entidades responsáveis por mais de 5% de suas receitas anuais.

As informações regulatórias (PCR, em sua sigla em inglês) da S&P Global Ratings são publicadas com referência a uma data específica, vigentes na data da última Ação de Rating de Crédito publicada. A S&P Global Ratings atualiza as informações regulatórias de um determinado Rating de Crédito a fim de incluir quaisquer mudanças em tais informações somente quando uma Ação de Rating de Crédito subsequente é publicada. Portanto, as informações regulatórias apresentadas neste relatório podem não refletir as mudanças que podem ocorrer durante o período posterior à publicação de tais informações regulatórias, mas que não estejam de outra forma associadas a uma Ação de Rating de Crédito.

S&P Global
Ratings

Copyright© 2019 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor's Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completitude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido "como ele é". AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIABILIDADE, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE DE FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA ININTERRUPTO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HARDWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizadas por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais ou consequentes (incluindo-se, sem limitação, perda de renda ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência) com relação a qualquer uso do Conteúdo aqui contido, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Análises relacionadas a crédito e outras, incluindo ratings e as afirmações contidas no Conteúdo são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos. As opiniões da S&P, análises e decisões de reconhecimento de ratings (descritas abaixo) não são recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento e não abordam a adequação de quaisquer títulos. Após sua publicação, em qualquer maneira ou formato, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar o Conteúdo. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua administração, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos, exceto quando registrada como tal. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (*due diligence*) ou de verificação independente de qualquer informação que receba. Publicações relacionadas a ratings de crédito podem ser divulgadas por diversos motivos que não dependem necessariamente de uma ação decorrente de um comitê de rating, incluindo-se, sem limitação, a publicação de uma atualização periódica de um rating de crédito e análises correlatas.

Até o ponto em que as autoridades reguladoras permitam a uma agência de rating reconhecer em uma jurisdição um rating atribuído em outra jurisdição para determinados fins regulatórios, a S&P reserva-se o direito de atribuir, retirar ou suspender tal reconhecimento a qualquer momento e a seu exclusivo critério. As Partes da S&P abdicam de qualquer obrigação decorrente da atribuição, retirada ou suspensão de um reconhecimento, bem como de qualquer responsabilidade por qualquer dano supostamente sofrido por conta disso.

A S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas umas das outras a fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter a confidencialidade de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P pode receber remuneração por seus ratings e certas análises, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus sites na www.standardandpoors.com (gratuito), e www.ratingsdirect.com e www.globalcreditportal.com (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em www.standardandpoors.com/usratingsfees.

Austrália
Standard & Poor's (Austrália) Pty. Ltd. conta com uma licença de serviços financeiros número 337565 de acordo com o Corporations Act 2001. Os ratings de crédito da Standard & Poor's e pesquisas relacionadas não tem como objetivo e não podem ser distribuídas a nenhuma pessoa na Austrália que não seja um cliente pessoa jurídica (como definido no Capítulo 7 do Corporations Act).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

DECLARAÇÕES DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRUESECURITIZADORA

DECLARAÇÃO COMPANHIA ABERTA

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM sob o nº 22276, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04506-000, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Companhia**"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 193ª Série da 1ª emissão da Companhia, cujo pedido de registro foi submetido à análise da CVM, serve-se da presente para, nos termos do item 11 do Anexo II da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor, **declarar** que seu registro de companhia aberta perante a CVM, concedido sob o n.º 22276 encontra-se atualizado.

São Paulo,31 de maio de 2019.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo: Karine Bincoletto
RG: 33.317.575-X SSP/SP
CPF/MF: 350.460.308-96

Nome:

Cargo: Rodrigo Henrique Botani
RG: 29.522.998-6
CPF: 224.171.888-21

TRUESECURITIZADORA

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM sob o nº 22276, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04506-000, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada por seus diretores estatutários: (i) **FERNANDO CESAR BRASILEIRO**, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 17.025.342-9/SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 082.354.358-70, com endereço comercial na Avenida Santo Amaro, 48 Cj 12 1° andar, Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, CEP 04506-000("**Emissora**"), no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("**CRI**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 06.271.464/0103-43 **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**") e dos itens 4 e 15 do Anexo III da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, ("**Instrução CVM 414**"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, e do item 4 do anexo III da Instrução CVM 414, será instituído regime fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("**Créditos Imobiliários**"); (b) a conta corrente n.º 0008023-3, agência n.º 3391, no Banco Bradesco S.A. , de titularidade da Emissora ("**Conta do Patrimônio Separado**") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.*" a ser celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares dos CRI ("**Termo de Securitização**");

TRUESECURITIZADORA

(iii) o Prospecto Preliminar contém, e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria "A" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30150-270, Bairro Santa Efigênia, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414;

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

(vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 31 de maio de 2019.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome:	Nome:
Cargo: Fernando C. Braelleiro Diretor Presidente	Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

bradesco bbi

Declaração do Coordenador Líder

BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (**"CNPJ"**) sob o nº 06.271.464/0103-43, neste ato representada na forma de seu estatuto social (**"Coordenador Líder"** ou **"Bradesco BBI"**), na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM sob o nº 22276, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04506-000, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 (**"CRI"**, **"Oferta"**, **"Emissão"** e **"Emissora"**, respectivamente), em conjunto com o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A, Bairro Vila Olímpia, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 (**"Santander"** e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, os **"Coordenadores"**), nos termos dos parágrafos 1º e 5º do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (**"Instrução CVM 400"**) e do item 15 do Anexo III da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor (**"Instrução CVM 414"**), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI:

CONSIDERANDO QUE:

(A) a **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria "A" perante a Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**), com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30150-270, Bairro Santa Efigênia, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI (**"Companhia"**), e os Coordenadores constituiram assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta (**"Assessores Legais"**);

(B) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 1 de abril de 2019, a qual prosseguirá até a divulgação do prospecto definitivo da Oferta (**"Prospecto Definitivo"**);

(C) foram disponibilizados pela Companhia os documentos considerados, pela Companhia, relevantes para a Oferta;

(D) além dos documentos a que se refere o item (D) acima, foram solicitados pelos Assessores Legais, em nome dos Coordenadores, documentos e informações adicionais relativos à Companhia;

(E) a Companhia confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise dos Coordenadores e de seus Assessores Legais, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e

bradesco bbi

(F) a Companhia, em conjunto com os Coordenadores, participou da elaboração do Prospecto Preliminar e participará da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio dos seus Assessores Legais.

DECLARA, que:

(i) agiu, em conjunto com a Emissora e com o agente fiduciário, com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.*" que regula os CRI e a Emissão;

(ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Companhia, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414; e

(iv) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram o Prospecto Preliminar e que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 31 de maio de 2019.

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Nome: **Henrique L. Pinto Lima**

Cargo: Diretor

ANEXO IX

DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

OLIVEIRA TRUST

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Endereço: Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, 2º andar, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91

Representada neste ato por seu diretor estatutário: Antônio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Número do Documento de Identidade: 109.003 – OAB/RJ

CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Número da Emissão: 1ª emissão.

Número da Série: 193ª série.

Emissor: True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00

Quantidade: Inicialmente 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI.

Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM 583, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 (segmento CETIP UTVM), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Rio de Janeiro, 31 de maio de 2019.

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

Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira Silva
Diretor

OLIVEIRA TRUST

Declaração do Agente Fiduciário

A **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, 2º andar, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Agente Fiduciário**"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e do artigo 5º da Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016 e artigo 14-C do Anexo II Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis do imobiliários da 193ª série da 1ª emissão ("**CRI**") da True Securitizadora S.A. ("**Emissora**" e "**Emissão**"), **declara**, para todos os fins e efeitos, que: **(i)** verificou, em conjunto com a Emissora, os coordenadores da distribuição pública dos CRI e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas nos Prospecto da Oferta dos CRI e no "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 193ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**"); e **(ii)** o Prospecto Preliminar da Oferta, o Prospecto Definitivo da Oferta e o Termo de Securitização contêm e/ou conterão todas as informações relevantes necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; **(iii)** o Prospecto Preliminar da Oferta foi, e o Prospecto Definitivo da Oferta será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414; **(iv)** sob as penas de lei, não tem qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida; **(v)** aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no Termo de Securitização; **(vi)** aceita integralmente o Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições; e **(vii)** não se encontra em nenhuma das situações de conflitos descritas no artigo 5º da Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

Rio de Janeiro, 31 de maio de 2019.

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Sonia Regina Menezes
Procuradora

Edigard Machado Macedo
Procurador

ANEXO X

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular firmado nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("**Lei 10.931**"), a:

> **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Bairro Itaim Bibi CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**")

Formaliza, neste ato, o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("**Escritura de Emissão de CCI**"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

1 Definições

1.1 Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando iniciadas por letras maiúsculas, terão os significados que lhes são atribuídos a seguir, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

PALAVRA OU EXPRESSÃO	DEFINIÇÃO
"**Anexo I**":	O Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI, no qual estão presentes as principais informações e características da CCI.
"**B3**":	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTVM**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7° andar, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
"**CCI**":	1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade do Crédito Imobiliário.
"**Crédito Imobiliário**":	O crédito imobiliário oriundo das Debêntures, cujo valor corresponde a R$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), nesta data, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios,

	tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a ser representado pela CCI.
"**CRI**":	Os certificados de recebíveis imobiliários da 193ª série da 1ª emissão da Securitizadora, a serem emitidos nos termos do Termo de Securitização, com lastro no Crédito Imobiliário.
"**Custodiante**" ou "**Agente Fiduciário**":	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34.
"**CVM**":	A Comissão de Valores Mobiliários do Brasil.
"**Debêntures**":	As debêntures privadas, em série única, da espécie quirografária, da 5ª emissão da Direcional, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"**Dia(s) Útil(eis)**":	Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
"**Direcional**" ou "**Devedora**":	A **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a CVM, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00.
"**Escritura de Emissão de Debêntures**":	O "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da Direcional Engenharia S.A.*", celebrada entre a Direcional e a Securitizadora, em 31 de maio de 2019, conforme aditada em 12 de julho de 2019.
"**Escritura de Emissão de CCI**":	O presente "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*".

"**IGP-M/FGV**":	O Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"**Lei 10.931**":	Tem o seu significado definido no preâmbulo da presente Escritura de Emissão de CCI.
"**Securitizadora**" ou "**Emissora**":	**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada.
"**Sistemas de Negociação**":	A B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação da CCI.
"Termo de Securitização":	O "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 193ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*" a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário.
"**Titular da CCI**":	O titular da CCI a qualquer tempo.

2 Objeto

2.1 Objeto: Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora emite a CCI para representar o Crédito Imobiliário, oriundo das Debêntures, conforme características descritas na cláusula 3 abaixo e no Anexo I.

3 Características da CCI

3.1 Valor: O valor total da CCI é, na Data de Emissão da CCI, de R$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).

3.2 Data de Emissão da CCI: 03 de julho de 2019.

3.3 Quantidade: Será emitida, por meio desta Escritura de Emissão de CCI, 1 (uma) CCI, para representar 100% (cem por cento) do Crédito Imobiliário.

3.4 Série e Número: A CCI terá a série e o número indicados no Anexo I.

3.5 Forma: A CCI será emitida sob a forma escritural.

3.6 Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e a data de vencimento da CCI, representativa do Crédito Imobiliário, estão especificados no Anexo I.

3.7 Remuneração: A remuneração do Crédito Imobiliário representado por esta CCI será calculada e cobrada de acordo com os índices, taxas e critérios convencionados na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.8 Sistema de Negociação: A CCI será registrada para negociação nos Sistemas de Negociação.

3.8.1 Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada aos CRI, a CCI não poderá mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, conforme o caso.

3.8.2 Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI anterior deverá comunicar ao Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.8.3 Para comunicação ao Custodiante a que se refere a cláusula 3.8.2 acima, deve-se enviar correspondência aos endereços previstos na cláusula 6.2 abaixo.

3.8.4 O não cumprimento do disposto nesta cláusula 3.8 poderá ensejar atrasos nos pagamentos devidos pela CCI, atrasos estes que, de forma alguma, poderão ser considerados culpa da Emissora e/ou do Custodiante, não tendo qualquer efeito para a caracterização de mora.

3.8.5 A identificação do Titular da CCI será realizada pelo Custodiante mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pelo Sistema de Negociação e enviada pelo credor ao Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada não gerará nenhum ônus ou responsabilidade adicional para o Custodiante.

3.9 Local de Pagamento: O Crédito Imobiliário, representado pela CCI, deverá ser pago pela Direcional no local e forma estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.10 Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descritos no Anexo I.

3.11 Atualização Monetária: O Crédito Imobiliário não será objeto de atualização monetária.

3.12 Garantias: A CCI, representativa do Crédito Imobiliário, é emitida sem garantia real ou fidejussória, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei 10.931.

3.13 Vencimento Final: A CCI terá vencimento final conforme indicado no Anexo I.

3.14 Imóveis vinculados ao Crédito Imobiliário: Os recursos oriundos do Crédito Imobiliário serão aplicados nos seguintes imóveis:

#	DENOMINAÇÃO	CIDADE/ESTADO	MATRÍCULA	SPE	CNPJ
1	Estrada da Pedra Lote 02	Rio de Janeiro/RJ	258.878 - 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Agua Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.473.630/0001-00
2	Família Mattos - Cond. 1 Família Mattos - Cond. 2	Contagem/MG	129.366 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG 129.367 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG	Altos Pilares Empreendimentos Imobiliários Ltda - SCP Irmãos Mattos	15.315.406/0001-30
3	Conquista Flores	Manaus/AM	95.883 - Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM	Amatura Empreendimentos Imobiliários Ltda	32.039.850/0001-09
4	Conquista Arvoredo e Conquista do Bosque	Contagem/MG	152.627 - Serviço do Registro de Imóveis de Contagem/MG	Bello Jardim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24.517.701/0001-60
5	Reserva Gran Village Ibiti	Sorocaba/SP	194.719 - 1º Ofício de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP	Carrancas Empreendimentos Imobiliários Ltda	28.835.418/0001-38
6	Viva Vida Moinho	Rio de Janeiro/RJ	100.556 - 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Castelhano Empreendimentos Imobiliários Ltda	27.467.498/0001-53
7	Colina - 1ª Etapa e 2ª Etapa	Belo Horizonte/MG	93.979 - 7º Ofício de Registro e Imóveis de Belo Horizonte/MG 93.980 - 7º Ofício de Registro e Imóveis de Belo Horizonte/MG	Colina Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	15.723.066/0001-87
8	Viva Vida Alegria e Viva Vida Belford Roxo	Belford Roxo/RJ	14.779 - 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo/RJ 14.778 - 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo/RJ	Constantina Empreendimentos Imobiliários Ltda	27.467.586/0001-55
9	Reserva da Cidade	Manaus/AM	51.714 - Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus/AM	Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.348.152/000133
10	Patriotas - 1ª Etapa e 2ª Etapa	São Paulo/SP	75.256 - 6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	21.596.349/0001-08

#	DENOMINAÇÃO	CIDADE/ESTADO	MATRÍCULA	SPE	CNPJ
11	Reserva Family	Campinas/SP	85.256 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Nobres Empreendimentos Imobiliários Ltda	26.786.980/0001-93
12	Rio Acima - 1ª Etapa e 2ª Etapa	Votorantim/SP	24.671 - Oficial de Registro de Imóveis de Votorantim/SP	Nova Diamantina Empreendimentos Ltda	28.016.310/0001-13
13	Link Ipiranga - 2ª Etapa	São Paulo/SP	220.159 - 6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.838.654/0001-05
14	Reserva Park Itanhangá	Rio de Janeiro/RJ	85.024 - 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	São Gotardo Empreendimentos Imobiliários Ltda	27.601.782/0001-70
15	Conquista Safira, Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L1Q3 e Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L2Q3	Contagem/MG	144.753 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG 144.752 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG	Veneza Empreendimentos Imobiliários Ltda	22.459.478/0001-17

3.15 Guarda dos Documentos Comprobatórios: O Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão de CCI.

3.16 Emissão de CRI: A totalidade do Crédito Imobiliário representado pela CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI.

3.17 Destinação dos Recursos: A totalidade do Crédito Imobiliário representado pela CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI estará vinculada à destinação prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.18 Demais Características: As demais características da CCI encontram-se descritas no Anexo I.

4 Transferência de Direitos e Obrigações e Substituição do Custodiante

4.1 Negociação da CCI: A Emissora, a partir da celebração deste instrumento, estará autorizada a negociar a CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros o Crédito Imobiliário por ela representado, observados igualmente os termos e restrições da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.

4.1.1 A negociação da CCI independe da autorização da Direcional e do Custodiante e será feita por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada aos CRI, a CCI não poderá mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

4.1.2 O Crédito Imobiliário representado pela CCI abrangerá a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emissora, ficando o Titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes do Crédito Imobiliário representado pela CCI.

4.2 Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de CCI, o Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos do Sistema de Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação mencionada.

4.3 Substituição do Custodiante: A Emissora poderá substituir o Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese de o Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções, independentemente de assembleia geral dos titulares de CRI; e (ii) por decisão da assembleia geral de titulares de CRI.

4.3.1 Ocorridas as hipóteses previstas na cláusula 4.3 acima, o Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Emissora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

5 Despesas e Tributos

5.1 Despesas relacionadas à Emissão da CCI: São de responsabilidade da Devedora, todas as despesas relativas ao registro e a custódia desta Escritura de Emissão de CCI, inclusive no Sistema de Negociação, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.

5.2 Tributos: Sem prejuízo do disposto nos documentos relacionados à emissão e oferta dos CRI, os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre a CCI ou sobre o Crédito Imobiliário, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.

5.3 Remuneração do Custodiante: Para o registro e implantação da CCI no Sistema de Negociação, e para a custódia da Escritura de Emissão de CCI pelo Custodiante, a remuneração devida ao Custodiante, pela Devedora, a ser paga nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização, será a seguinte:

(i) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R$2.000,00 (dois mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização (conforme definida no Termo de Securitização);

(ii) pela custódia da CCI, será devido o valor anual de R$2.000,00 (dois mil reais), sendo a primeira parcela paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI; e

(iii) por eventual aditamento desta Escritura de Emissão de CCI será devida parcela única de R$1.000,00 (mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema da B3;

5.3.2 Os valores dos itens (i), (ii) e (iii) acima, serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os valores referidos no item (ii) acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.

5.3.3 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento); e **(iii)** atualização monetária pelo IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

5.3.4 A remuneração do Custodiante prevista nesta cláusula não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Custodiante, registradora e negociadora da CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas faturas, acompanhadas das cópias dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora, ou mediante reembolso à Securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, ou mediante reembolso ao Custodiante de despesas que deverão ser, sempre que possível, aprovadas pela Emissora. As despesas aqui mencionadas incluem publicações em geral, as custas e despesas cartorárias, avisos e notificações, viagens, transporte, alimentação, estadias, extração de certidões, despesas com *conference call* e contatos telefônicos.

6 Disposições Gerais

6.1 Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

6.2 Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para a Emissora:
TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
São Paulo – SP, CEP: 04506-000
At.: Sr. Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br

6.2.1 As comunicações serão consideradas entregues: **(i)** quando enviadas aos endereços acima sobre protocolo ou com aviso de recebimento; ou **(ii)** por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio.

6.2.2 A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada pela Emissora ao Custodiante, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

6.2.3 Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando Emissora e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

6.3 Título Executivo: Para os fins da execução do Crédito Imobiliário representado pela CCI, bem como as obrigações dela decorrentes, considera-se, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei 10.931, que a CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI, na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação do Crédito Imobiliário.

6.4 Definições: As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão de CCI, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Securitização, ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

6.5 Negócio Complexo: A Emissora declara que a presente Escritura de Emissão de CCI integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão de CCI, dos demais documentos relacionados aos CRI, razão por que nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

6.6 A presente Escritura de Emissão de CCI poderá ser alterada sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, sempre que e somente **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA e/ou da B3; **(ii)** quando verificado erro material seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI ou ainda; **(iv)** se expressamente previsto nos demais documentos objeto da Emissão.

7 Lei Aplicável e Foro

7.1 Legislação Aplicável: Os termos e condições desta Escritura de Emissão de CCI devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

7.2 Foro: Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Brasil, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes desta Escritura de Emissão de CCI, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

A Emissora, obrigando-se por si e seus sucessores, firma esta Escritura de Emissão de CCI em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 12 de julho de 2019.

[O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO. SEGUEM PÁGINAS DE ASSINATURAS]

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado em 12 de julho de 2019, por True Securitizadora S.A.)

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Karine Bincoletto
Cargo: RG: 33.317.575-X SSP/SP
CPF/MF: 350.460.308-96

Nome: Rodrigo Vinicius dos Santos
Cargo: RG: 35.018.142-1
CPF: 320.119.888-96

Testemunhas:

Nome: Vânia Regina de Souza
RG: RG: 13.488.814-5 - SSP
CPF: CPF: 041.078.878-39

Nome:
RG:
CPF:

Soraia Maria da Trindade Peres
RG. 19.521.605-2
CPF. 174.866.648-79

ANEXO I – CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**DATA DE EMISSÃO:** 03 de julho de 2019			
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	001		**TIPO DE CCI**	INTEGRAL	
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**							
CNPJ: 36.113.876/0001-91							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 3.434							
COMPLEMENTO	bloco 07, 2º andar	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102
3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):							
RAZÃO SOCIAL: **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**							
CNPJ: 16.614.075/0001-00							
ENDEREÇO: Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG	CEP	30150-270
4. TÍTULO:							
O "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da Direcional Engenharia*							

S.A.", celebrado em 31 de maio de 2019 entre a Direcional Engenharia S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria A perante a CVM, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00 ("**Direcional**"), na qualidade de emissora das Debêntures, e a True Securitizadora S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Bairro Itaim Bibi CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Securitizadora**"), conforme aditada em 12 de julho de 2019, por meio do qual a Direcional emitiu 250.000 (duzentas e cinquenta mil) debêntures em favor da Securitizadora.

5.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: O valor do Crédito Imobiliário corresponde a R$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), nesta data, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMOVEIS: Os recursos oriundos do Crédito Imobiliário serão aplicados nos seguintes imóveis:

DENOMINAÇÃO	CIDADE/ESTADO	MATRÍCULA	SPE	CNPJ
Estrada da Pedra Lote 02	Rio de Janeiro/RJ	258.878 - 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Agua Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda	28.473.630/0001-00
Família Mattos - Cond. 1 Família Mattos - Cond. 2	Contagem/MG	129.366 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG 129.367 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG	Altos Pilares Empreendimentos Imobiliários Ltda - SCP Irmãos Mattos	15.315.406/0001-30
Conquista Flores	Manaus/AM	95.883 - Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM	Amatura Empreendimentos Imobiliários Ltda	32.039.850/0001-09
Conquista Arvoredo e Conquista do Bosque	Contagem/MG	152.627 - Serviço do Registro de Imóveis de Contagem/MG	Bello Jardim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24.517.701/0001-60
Reserva Gran Village Ibiti	Sorocaba/SP	194.719 - 1º Ofício de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP	Carrancas Empreendimentos Imobiliários Ltda	28.835.418/0001-38
Viva Vida Moinho	Rio de Janeiro/RJ	100.556 - 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Castelhano Empreendimentos Imobiliários Ltda	27.467.498/0001-53

Colina - 1ª Etapa e 2ª Etapa	Belo Horizonte/MG	93.979 - 7º Ofício de Registro e Imóveis de Belo Horizonte/MG 93.980 - 7º Ofício de Registro e Imóveis de Belo Horizonte/MG	Colina Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	15.723.066/0001-87
Viva Vida Alegria e Viva Vida Belford Roxo	Belford Roxo/RJ	14.779 - 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo/RJ 14.778 - 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo/RJ	Constantina Empreendimentos Imobiliários Ltda	27.467.586/0001-55
Reserva da Cidade	Manaus/AM	51.714 - Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus/AM	Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.348.152/000133
Patriotas - 1ª Etapa e 2ª Etapa	São Paulo/SP	75.256 - 6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	21.596.349/0001-08
Reserva Family	Campinas/SP	85.256 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	Nobres Empreendimentos Imobiliários Ltda	26.786.980/0001-93
Rio Acima - 1ª Etapa e 2ª Etapa	Votorantim/SP	24.671 - Oficial de Registro de Imóveis de Votorantim/SP	Nova Diamantina Empreendimentos Ltda	28.016.310/0001-13
Link Ipiranga - 2ª Etapa	São Paulo/SP	220.159 - 6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.838.654/0001-05
Reserva Park Itanhangá	Rio de Janeiro/RJ	85.024 - 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	São Gotardo Empreendimentos Imobiliários Ltda	27.601.782/0001-70
Conquista Safira, Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L1Q3 e Veredas Pedra Azul - Faixa 2 L2Q3	Contagem/MG	144.753 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG 144.752 - Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG	Veneza Empreendimentos Imobiliários Ltda	22.459.478/0001-17

7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO	6 (seis) anos.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO	O Crédito Imobiliário não será objeto de atualização monetária. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros correspondentes a 104,00% (cento e quatro inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página da rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
7.3. DATA DE VENCIMENTO	03 de julho de 2025.
7.4. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, incluindo despesas, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento..
7.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	A amortização será paga a partir do dia 03 de janeiro de 2023 (inclusive), sempre nos meses de janeiro e julho de cada ano, ocorrendo o último pagamento na Data de Vencimento das Debêntures, conforme descrito na Escritura de Emissão de Debêntures. A remuneração será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, sempre nos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo

	o primeiro pagamento devido em 03 de janeiro de 2020, e o último pagamento devido na Data de Vencimento, conforme descrito na Escritura de Emissão de Debêntures.
8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Não há.	
9.LOCAL DE EMISSÃO	
Belo Horizonte – MG.	