

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 174ª EMISSÃO DA
TRUE SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS PELO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SHOPPING JARDIM SUL**



TRUE SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00

30 de junho de 2023.

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 174ª EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS PELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SHOPPING JARDIM SUL

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

I. TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados (“Securitizadora” ou “Emissora”);

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, da Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022 (“Lei 14.430/22”):

II. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados (“Agente Fiduciário”);

CONSIDERANDO QUE:

a) as Partes celebraram, em 23 de junho de 2023, o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 174ª Emissão da True Securitizadora S.A. – Lastreados em Direitos Creditórios cedidos pelo Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping Jardim Sul* (“Termo de Securitização”), por meio do qual a Emissora vinculou os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série de sua 174ª Emissão (“CRI”);

b) os CRI ainda não foram integralizados, portanto é dispensada a aprovação prévia dos investidores através de Assembleia Especial de Investidores dos CRI; e

c) desejam as Partes aditar o Termo de Securitização de forma a refletir as demais alterações indicadas na Cláusula Primeira abaixo.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente *Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 174ª Emissão da True Securitizadora S.A. – Lastreados em Direitos Creditórios cedidos pelo Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping Jardim Sul* (“Aditamento”), mediante as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – ALTERAÇÕES

1.1. As partes desejam alterar definições constantes da Cláusula 1.1 do Termo de

Securitização, que passarão a vigorar conforme abaixo.

"Conta Ônus B3": *A conta de custódia nº 91357, de titularidade da Emissora, onde as Cotas Alienadas Fiduciariamente serão destinadas em caso excussão das garantias;*

"Patrimônio Separado": *O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado, pela Conta Vinculada, pela Conta Ônus B3 e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430: (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste termo de securitização; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste termo de securitização; (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos Certificados de Recebíveis a que estiverem vinculados;*

"Regime Fiduciário": *O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado, sobre a Conta Vinculada, sobre a Conta Ônus B3 e sobre as Garantias, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430;*

"Shopping West Plaza": *Para os fins deste instrumento, significa os imóveis a seguir elencados, integrantes do "Shopping West Plaza": (i) a fração ideal de 70% (setenta por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 27.987 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, localizado na Rua Engenheiro Stevenson, nº 30, no 19º Subdistrito, Perdizes, 2ª Circunscrição Imobiliária de São Paulo, Estado de São Paulo, (ii) a fração ideal de 70% (setenta por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 62.920 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, localizado*

na Avenida Antartica, nº 380, no 19º Subdistrito, Perdizes, 2ª Circunscrição Imobiliária de São Paulo, Estado de São Paulo e (iii) as frações ideais de 70% (setenta por cento) dos imóveis objetos das matrículas nº 83.658 a 83.788 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, correspondentes a unidades autônomas do Condomínio West Plaza Shopping Center I, localizado na Avenida Antartica, nº 408, no 19º Subdistrito, Perdizes, 2ª Circunscrição Imobiliária de São Paulo, Estado de São Paulo;

1.2. As partes desejam alterar a Cláusula 2.1, a Cláusula 2.3.1, o *caput* da Cláusula 2.5. e as Cláusulas 9.1., 9.3. e 9.4. do Termo de Securitização, que passarão a vigorar conforme abaixo descritas.

"2.1. Aprovação societária da Emissora: A Emissora está autorizada a realizar, nos termos do seu estatuto social, e da legislação aplicável, a emissão dos CRI's. A Emissão e a Oferta foram aprovadas em deliberação tomada de forma genérica pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 30 de setembro de 2022, devidamente registrada na JUCESP em 19 de outubro de 2022 sob o nº 622.578/22-4, que autorizou a emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora até o limite de R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu o referido limite."

(...)

"2.3.1. Este Termo de Securitização, que institui o Regime Fiduciário, será registrado na B3, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei 14.430."

"2.5. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Vinculada, a Conta Ônus B3 e a Conta do Patrimônio Separado: (...)"

(...)

"4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional ou bens e direitos, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, pelo Preço de Integralização, sendo certo que a integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora."

"9.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta Vinculada, a Conta Ônus B3, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI."

(...)

"9.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Ônus B3 e os recursos porventura mantidos na Conta Vinculada e na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, não se prestando à constituição de Garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI."

"9.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Ônus B3 e os recursos mantidos na Conta Vinculada e na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI."

1.2.1. As Partes concordam, ainda, em incluir a Cláusula 12.19.1 ao Termo de Securitização, com a seguinte redação:

"12.19.1. Vencimento Antecipado. Na hipótese de efetiva declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários pelos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Investidores, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão comunicar imediatamente à B3 acerca do evento."

CLÁUSULA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. O presente Aditamento será registrado na B3 em até 1 (um) Dia Útil contado da data de assinatura, nos termos do artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430/22, bem como será enviado à Instituição Custodiante para fins de custódia em até 1 (um) Dia Útil contado da data de assinatura.

2.2. Ratificação: Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

2.3. Definições: Os termos iniciados em maiúsculas que não estiverem expressamente definidos neste Aditamento têm o significado a eles atribuídos ao Termo de Securitização.

2.4. Independência das Cláusulas: Caso qualquer das disposições deste Aditamento 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 substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

2.5. Título Executivo Extrajudicial: O presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos II e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento e do Termo de Securitização comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

2.6. Irrevogabilidade: Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

2.7. Invalidade: Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

2.8. Lei Aplicável: Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

2.9. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente do Termo de Securitização, conforme alterado pelo presente Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

2.10. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 ("Lei 13.874/19"), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 ("Decreto 10.278/20"), e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital nos padrões ICP-Brasil capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

O presente Aditamento é firmado em formato digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 30 de junho de 2023.

[As assinaturas seguem na página seguinte.]

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]



(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 174ª Emissão da True Securitizadora S.A. – Lastreados em Direitos Creditórios cedidos pelo Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping Jardim Sul)

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Karine Simone Bincoletto
CPF: 350.460.308-96

Nome: Rodrigo Bragatto Moura
CPF: 035.428.795-84

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

Nome: Rafael Casemiro Pinto
CPF: 112.901.697-80

Nome: Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
CPF: 092.675.697-40

Testemunhas:

Nome: Luiz Carlos Viana Girão Júnior
CPF: 111.768.157-25

Nome: Gilton Rodrigues Miranda
CPF: 164.918.578-24

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/C14B-1699-92E1-D823> ou vá até o site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: C14B-1699-92E1-D823



Hash do Documento

1D80268A40919FBC87725F3FE6DA0E364BFEEA290A8B24AB6C23EEF0362413C2

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 03/07/2023 é(são) :

Gilton Rodrigues Miranda (Testemunha) - 164.918.578-24 em
30/06/2023 18:35 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

Rodrigo Bragatto Moura (Signatário) - 035.428.795-84 em
30/06/2023 18:20 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

Karine Simone Bincoletto (Signatário) - 350.460.308-96 em
30/06/2023 18:18 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira (Signatário) -
092.675.697-40 em 30/06/2023 17:59 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

Rafael Casemiro Pinto (Signatário) - 112.901.697-80 em
30/06/2023 17:55 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

Luiz Carlos Viana Girão Júnior (Testemunha) - 111.768.157-25
em 30/06/2023 17:54 UTC-03:00

Nome no certificado: Luiz Carlos Viana Girao Junior

Tipo: Certificado Digital

