



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 105ª E 106ª SÉRIES**

**DA 1ª EMISSÃO DA**

**BARI SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ nº 10.608.405/0001-60

## ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES .....	3
CLÁUSULA SEGUNDA – SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO .....	15
CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	15
CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI .....	19
CLÁUSULA QUINTA – DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA .....	22
CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI .....	28
CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS.....	30
CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI .....	33
CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO .....	34
CLÁUSULA DEZ – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	35
CLÁUSULA ONZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	37
CLÁUSULA DOZE – RISCOS.....	41
CLÁUSULA TREZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	48
CLÁUSULA QUATORZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....	48
CLÁUSULA QUINZE - AGENTE FIDUCIÁRIO .....	51
CLÁUSULA DEZESSEIS - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI .....	59
CLÁUSULA DEZESSETE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES .....	61
CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE .....	65
CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DO TERMO .....	65
CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES.....	66
CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS.....	66
CLÁUSULA VINTE E DOIS – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO .....	67
<b>ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI .....</b>	<b>70</b>
<b>ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....</b>	<b>85</b>
<b>ANEXO III – OPERAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO.....</b>	<b>97</b>
<b>ANEXO IV – DECLARAÇÕES .....</b>	<b>115</b>



## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

**BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, conjunto 2, Água Verde, CEP 80250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos titulares dos CRI, nomeado nos termos do artigo 10 da Lei 9.514/97 e da Resolução CVM 17/21:

**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 sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato devidamente representada na forma do seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário").

RESOLVEM celebrar este *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 105ª e 106ª Séries da 1ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.* ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 105ª e 106ª Séries da 1ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo.

1.1.1. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino

incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; e (vii) todas as referências a Securitizadora e ao Agente Fiduciário incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

<u>"Agente Fiduciário":</u>	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , conforme definido no preâmbulo;
<u>"Alienação Fiduciária dos Imóveis":</u>	A alienação fiduciária do Imóvel Timon, do Imóvel Sousa, e do Imóvel Jacobina, a serem constituídas em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária;
<u>"Auditor Independente":</u>	Auditor independente a ser contratado pela Emissora para realização da auditoria do Patrimônio Separado;
<u>"Assembleia Geral de Titulares dos CRI":</u>	A Assembleia Geral de Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula Décima Sexta deste Termo;
<u>"B3":</u>	<b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (BALCÃO B3);</b>
<u>"Banco Liquidante":</u>	<b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100 – Torre Itausa, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora;
<u>"CCI":</u>	3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais emitida pelo Cedente sob a forma escritural, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
<u>"Cedente":</u>	<b>ARTEMIS 2022 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 45.063.985/0001-32, administrado pelo BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira, com sede Cidade de São Paulo,

Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90;

<u>"CETIP21":</u>	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
<u>"Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos":</u>	O <i>Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças</i> , formalizado em 11 de abril de 2022 entre a Artemis (na qualidade de promitente vendedora) e o Cedente (na qualidade de promissário comprador), por meio do qual a Artemis se comprometeu a alienar e o Cedente se comprometeu a adquirir os direitos aquisitivos incidentes sobre os Imóveis;
<u>"Compromissos de Venda e Compra":</u>	Quando em conjunto, o Compromisso de Venda e Compra Timon, o Compromisso de Venda e Compra Sousa, e o Compromisso de Venda e Compra Jacobina;
<u>"Compromisso de Venda e Compra Timon":</u>	O <i>Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças</i> , formalizado em 11 de abril de 2022, por meio do qual a Artemis, comprometeu-se a adquirir da Vendedora, o Imóvel Timon, com a finalidade única e exclusiva de alugá-lo à Devedora;
<u>"Compromisso de Venda e Compra Sousa":</u>	O <i>Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças</i> , formalizado em 11 de abril de 2022, por meio do qual a Artemis, comprometeu-se a adquirir da Vendedora, o Imóvel Sousa, com a finalidade única e exclusiva de alugá-lo à Devedora;
<u>"Compromisso de Venda e Compra Jacobina":</u>	O <i>Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças</i> , formalizado em 11 de abril de 2022, por meio do qual a Artemis, comprometeu-se a adquirir da Vendedora, o Imóvel Jacobina, com a finalidade única e exclusiva de alugá-lo à Devedora;
<u>"Conta do Patrimônio Separado":</u>	Conta corrente nº 51698-1, agência 3721, do Banco Itaú, de titularidade da Emissora;
<u>"Contratos de Alienação Fiduciária":</u>	Quando em conjunto, cada <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária</i>

*de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado entre a Artemis, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e o Cedente, na qualidade de interveniente, por meio do qual os Imóveis serão alienados fiduciariamente em favor da Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

"Contrato de Cessão":

O *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, celebrado entre o Cedente e a Emissora, nesta data, por meio do qual foram cedidos à Emissora todos os Créditos Imobiliários;

"Contrato de Distribuição":

O *Contrato de Coordenação e Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços, das 105ª e 106ª Séries da 1ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.* a ser celebrado, entre a Emissora, o Coordenador Líder e o Cedente, para reger a forma de distribuição dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476/09;

"Contratos de Locação":

Quando em conjunto, o Contrato de Locação Timon, o Contrato de Locação Sousa, e o Contrato de Locação Jacobina;

"Contrato de Locação Timon":

O *Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel (Sob a Modalidade Sale Leaseback)*, celebrado em 11 de abril de 2022, entre a Artemis e a Devedora, cujo objeto consiste na locação do Imóvel Timon à Devedora em caráter personalíssimo, cujo prazo se inicia na data de celebração do respectivo Compromisso de Venda e Compra e perdurará pelo prazo de 300 (trezentos) meses, contados da data de lavratura da escritura definitiva de aquisição do Imóvel Timon em favor da Artemis, conforme aditado, em 11 de abril de 2022, pelo primeiro aditamento ao Contrato de Locação Timon, firmado entre a Artemis, a Devedora e o Cedente, por meio do qual o Cedente se sub-rogou na posição da Artemis no Contrato de Locação Timon, assumindo todos os direitos e obrigações, principais e acessórios, presentes e futuros a que a Artemis faz jus em decorrência do Contrato de Locação Timon, ficando a Artemis desonerada de tais direitos e obrigações;

"Contrato de Locação Sousa":

O *Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Build to Suit) e Outras Avenças*, celebrado em 11 de abril de

2022, entre a Artemis e a Devedora, cujo objeto consiste na locação do Imóvel Sousa à Devedora em caráter personalíssimo, cujo prazo se inicia na data de celebração do respectivo Compromisso de Venda e Compra e perdurará pelo prazo de 300 (trezentos) meses, contados da data de lavratura da escritura definitiva de aquisição do Imóvel Sousa em favor da Artemis, conforme aditado, em 11 de abril de 2022, pelo primeiro aditamento ao Contrato de Locação Sousa, firmado entre a Artemis, a Devedora e o Cedente, por meio do qual o Cedente se sub-rogou na posição da Artemis no Contrato de Locação Sousa, assumindo todos os direitos e obrigações, principais e acessórios, presentes e futuros a que a Artemis faz jus em decorrência do Contrato de Locação Sousa, ficando a Artemis desonerada de tais direitos e obrigações;

"Contrato de Locação Jacobina":

*O Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Build to Suit) e Outras Avenças*, celebrado em 11 de abril de 2022, entre a Artemis e a Devedora, cujo objeto consiste na locação do Imóvel Jacobina à Devedora em caráter personalíssimo, cujo prazo se inicia na data de celebração do respectivo Compromisso de Venda e Compra e perdurará pelo prazo de 300 (trezentos) meses, contados da data de lavratura da escritura definitiva de aquisição do Imóvel Jacobina em favor da Artemis, conforme aditado, em 11 de abril de 2022, pelo primeiro aditamento ao Contrato de Locação Jacobina, firmado entre a Artemis, a Devedora e o Cedente, por meio do qual o Cedente se sub-rogou na posição da Artemis no Contrato de Locação Jacobina, assumindo todos os direitos e obrigações, principais e acessórios, presentes e futuros a que a Artemis faz jus em decorrência do Contrato de Locação Jacobina, ficando a Artemis desonerada de tais direitos e obrigações;

"Coordenador Líder":

**BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.335, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17;

"Créditos Imobiliários":

Quando em conjunto, os Créditos Imobiliários Timon, os Créditos Imobiliários Sousa, e os Créditos Imobiliários Jacobina;

“Créditos Imobiliários Timon”:

A totalidade das parcelas da locação do Contrato de Locação Timon, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pela Devedora por força do Contrato de Locação Timon, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Timon, devidamente representados pela respectiva CCI;

“Créditos Imobiliários Sousa”:

A totalidade das parcelas da locação do Contrato de Locação Sousa, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pela Devedora por força do Contrato de Locação Sousa, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Sousa, devidamente representados pela respectiva CCI;

“Créditos Imobiliários Jacobina”:

A totalidade das parcelas da locação do Contrato de Locação Jacobina, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pela Devedora por força do Contrato de Locação Jacobina, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Jacobina, devidamente representados pela respectiva CCI;

“CRI”:

São, em conjunto, os CRI Seniores e os CRI Subordinados da presente emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei 9.514/97, os quais serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM 476/09;

“CRI em Circulação”:

Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora e o Cedente possuírem, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, bem como dos respectivos administradores;



<u>"CRI Seniores"</u> :	São os CRI da 105ª Série da 1ª Emissão da Emissora. Os CRI Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Subordinados, sendo que o pagamento das despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, previstas na Cláusula Onze deste Termo de Securitização, será realizado antes dos pagamentos devidos aos CRI Seniores, de acordo com a Prioridade de Pagamentos, prevista no item 5.6 deste Termo. Dessa forma, os CRI Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRI Seniores;
<u>"CRI Subordinados"</u> :	São os CRI da 106ª Série da 1ª Emissão da Emissora. Os CRI Subordinados recebem juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, somente após o pagamento dos CRI Seniores, de acordo com a Prioridade de Pagamentos, previsto no item 5.6 deste Termo. Os CRI Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRI Seniores;
<u>"CVM"</u> :	A Comissão de Valores Mobiliários;
<u>"Data de Aniversário"</u> :	Todo dia 25 de cada mês, conforme disposto no Anexo I ao presente Termo;
<u>"Data de Atualização"</u> :	A Data de Aniversário do mês de maio de cada ano;
<u>"Data de Emissão"</u> :	O dia 14 de abril de 2022;
<u>"Data de Pagamento"</u> :	Conforme disposto no Anexo I ao presente Termo;
<u>"Data de Referência"</u> :	Cada uma das datas dispostas no Anexo I ao presente Termo;
<u>"Despesas Iniciais"</u> :	São os custos e as despesas iniciais da operação, previstas no Anexo I do Contrato de Cessão;
<u>"Despesas Recorrentes"</u> :	Despesas recorrentes vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes na tabela do Anexo I ao Contrato de Cessão, e eventuais despesas recorrentes extraordinárias futuras, desde que

devidamente comprovadas;

“Devedora”:

**MATEUS SUPERMERCADOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Luís, Estado de Maranhão, na Avenida Daniel de La Touche, 73-A, Bairro Cohama, CEP 65.073-780, inscrita no CNPJ sob o nº 03.995.515/0013-09;

“Dia(s) Útil(eis)”:

Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo, feriado declarado nacional, feriados no município de São Paulo ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede da Securitizadora, ressalvados os casos em que o pagamento deva ser realizado por meio da B3 (Balcão B3), onde somente serão prorrogados se coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional;

“Documentos da Operação”:

Quando mencionados em conjunto, (i) os Contratos de Locação e o respectivo Primeiro Aditamento aos Contrato de Locação; (ii) o Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Cessão; (v) os Contratos de Alienação Fiduciária; (vi) o presente Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; e (viii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente operação e que venham a ser celebrados

“Emissão”:

As 105ª e 106ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;

“Escritura de Emissão de CCI”:

*O Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, firmado nesta data, mediante o qual o Cedente emitiu as CCI;

“Escriturador”:

**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.194.353/0001-64, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, CEP 04.538-132., acima qualificado, instituição responsável pela escrituração dos

CRI;

“Eventos de Multa Indenizatória”: São os eventos previstos no item 7.1. do Contrato de Cessão;

“Eventos de Recompra Compulsória”: São os eventos previstos no item 6.1 do Contrato de Cessão, que, quando ocorridos e posteriormente ratificados pela manifestação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, observados o quórum e os procedimentos previstos no item 16.8.1 deste Termo, ensejam a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Cessão;

“Fiança”: Fiança outorgada pelo Grupo Mateus S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Luís, Estado de Maranhão, na Avenida Daniel de La Touche, 73, Loja 03, Cohama, na Cidade de São Luís/MA, CEP 65074-115, inscrita no CNPJ sob o nº 24.990.777/0001-09, em garantia do pleno e integral cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito dos Contratos de Locação, comparecendo na condição de fiadora e principal pagadora, solidariamente responsável com a Devedora por todas as obrigações assumidas por esta no âmbito dos Contratos de Locação, em caráter irrevogável e irretratável (“Fiança”);

“Fundo de Complemento”: Será constituído um fundo de complemento, com recursos retidos da integralização dos CRI, para complemento do primeiro aluguel devido pela Devedora, caso seja aplicado o *pro rata* previsto nos Contratos de Locação. Os recursos do Fundo de Complemento serão utilizados para pagamento da primeira parcela de juros e amortização dos CRI;

“Fundo de Despesas”: Fundo de despesas no montante de R\$ 1.783.362,94 (um milhão, setecentos e oitenta e três mil, trezentos e sessenta e dois reais e noventa e quatro centavos), a ser constituído mediante a retenção, na Conta do Patrimônio Separado, do valor decorrente da primeira integralização dos CRI, e o qual será utilizado para o pagamento das Despesas Recorrentes;

“Garantias”: A Alienação Fiduciária dos Imóveis, a Fiança, o Seguro Patrimonial e o Seguro de Perda de Receitas;

<u>"Artemis"</u> :	<b>ARTEMIS 2022 LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Pedroso de Moraes, 1523, CEP 05419-0001, Bairro Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 45.862.701/0001-78;
<u>"IGP-M/FGV"</u> :	Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>"Imóveis"</u> :	Quando em conjunto, o Imóvel Timon, o Imóvel Sousa, e o Imóvel Jacobina;
<u>"Imóvel Timon"</u> :	O imóvel situado no Município de Timon, Estado do Maranhão, na Rodovia BR-316, Avenida Presidente Médici, com área de terreno de 30.000,00 metros quadrados e área construída de 15.642,77 metros quadrados, atualmente objeto da matrícula nº 63.110 do Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Timon – Maranhão;
<u>"Imóvel Sousa"</u> :	O imóvel situado no Município de Sousa, Estado de Paraíba, na Rodovia BR 230, Bairro Jardim Brasília, com área de terreno de 20.000,00 metros quadrados, atualmente objeto da matrícula nº 20.476, do 1º Cartório de Serviço Notarial e Registral de Sousa – Paraíba;
<u>"Imóvel Jacobina"</u> :	O imóvel situado no Município de Jacobina, Estado de Bahia, na Avenida Centenário, S/N, Bairro Nazaré, com área de terreno de 27.214,94 metros quadrados, atualmente objeto da matrícula nº 13.661, do 1º Ofício de Imóveis e Hipotecas de Jacobina – Bahia;
<u>"Instrução CVM 400/03"</u> :	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003;
<u>"Instrução CVM 476/09"</u> :	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009;
<u>"Investidores" ou "Titulares dos CRI"</u> :	Os detentores dos CRI;
<u>"IPCA/IBGE"</u> :	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>"Lei 9.514/97"</u> :	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;

<u>"Lei 10.931/04":</u>	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
<u>"Lei 11.101/05":</u>	Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária;
<u>"Lei 12.431/11":</u>	Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011;
<u>"MDA":</u>	Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
<u>"Multa Indenizatória":</u>	Multa compensatória, a título de indenização, que será paga pelo Cedente na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, na forma do item 7.2. do Contrato de Cessão;
<u>"Obrigações Garantidas":</u>	(i) todas as obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora nos Contratos de Locação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários; (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Cedente no Contrato de Cessão, incluindo mas não se limitando à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória e, ainda, (iii) o ressarcimento de toda e qualquer importância desembolsada por conta da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e prerrogativas decorrentes dos CRI, o que inclui, mas não se limita às Despesas Iniciais e à execução das Garantias, incluindo honorários advocatícios razoavelmente incorridos, custas e despesas judiciais, despesas condominiais, além de imposto territorial urbano (IPTU) e outros eventuais tributos e comissões;
<u>"Patrimônio Separado":</u>	A totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios e as Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, que serão submetidos ao Regime Fiduciário e destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao

pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme artigo 11 da Lei 9.514/97;

"Primeira Data de Aniversário":

Data de Aniversário subsequente à primeira data de integralização dos CRI;

"Recompra Compulsória":

A obrigação do Cedente de recomprar parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários, na ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória;

"Recompra Facultativa":

A faculdade do Cedente de recomprar, a qualquer tempo, parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários;

"Regime Fiduciário":

O regime fiduciário a ser instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º e seguintes da Lei 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;

"Resolução CVM 17/21":

Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021;

"Resolução CVM 30/21":

Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;

"Resolução CVM 44/21":

Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021;

"Seguro de Perda de Receitas":

O seguro de perda de receitas da locação dos Imóveis a ser contratado pela Devedora, o qual deverá prever cobertura de perda dos aluguéis equivalente ao valor de aluguéis devidos à Emissora, entre a data de ocorrência do sinistro e a data de reconstrução das construções existentes nos Imóveis, conforme previsto nos termos da Cláusula Nona do Contrato de Cessão;

"Seguro Patrimonial"

O seguro patrimonial para os Imóveis a ser contratado pela Devedora, o qual deverá prever que seja propiciada a cobertura do montante necessário para

a reconstrução do respectivo Imóvel e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro, com o valor da indenização em montante suficiente à reposição das construções existentes nos Imóveis no estado anterior ao sinistro, inclusive referente aos equipamentos que fazem parte da estrutura do respectivo Imóvel, conforme previsto nos termos da Cláusula Nona do Contrato de Cessão;

“Valor de Recompra”:

Valor previsto no subitem 6.1.4. do Contrato de Cessão, que será pago pelo Cedente na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou em caso de Recompra Facultativa dos dos Créditos Imobiliários;

“Vendedora”:

**RIO BALSAS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.925.343/0001-79.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO**

- 2.1. Lastro dos CRI: Trata-se de emissão de CRI lastreados na totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes dos Contratos de Locação representados pelas CCI.
- 2.2. Cessão de Créditos: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos à Emissora pelo Cedente, por meio do Contrato de Cessão.
- 2.3. Devedora: A devedora dos Créditos Imobiliários é a Devedora, nos termos dos Contratos de Locação.
- 2.4. Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se no valor dos aluguéis devidos no âmbito dos Contratos de Locação.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

- 3.1. Objeto: Por meio deste Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quarta abaixo.
- 3.2. Autorização: A presente Emissão foi aprovada, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação

aplicável, conforme Ata de Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora realizada em 11/04/2016, registrada na Junta Comercial de São Paulo sob o nº 211.745/16-9, em 12/05/2016, a qual deliberou, de maneira genérica para todas as séries de sua emissão, o volume global de emissões no montante de até R\$ 20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais). Na data de assinatura deste Termo de Securitização, já foram emitidas 98 Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários, totalizando o volume de R\$ 7.518.289.736,72 (sete bilhões, quinhentos e dezoito milhões, duzentos e oitenta e nove mil e setecentos e trinta e seis reais e setenta e dois centavos), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

3.3. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com valor total de R\$ 242.206.803,51 (duzentos e quarenta e dois milhões, duzentos e seis mil, oitocentos e três reais e cinquenta e um centavos) na Data de Emissão, sendo R\$ 88.115.322,02 (oitenta e oito milhões, cento e quinze mil, trezentos e vinte e dois reais e dois centavos) relativos aos Créditos Imobiliários Timon, R\$ 58.837.500,00 (cinquenta e oito milhões, oitocentos e trinta e sete mil, e quinhentos reais) relativos aos Créditos Imobiliários Sousa, e R\$ 95.253.981,50 (noventa e cinco milhões, duzentos e cinquenta e três mil, novecentos e oitenta e um reais e cinquenta centavos) relativos aos Créditos Imobiliários Jacobina, devidamente identificados no Anexo II a este Termo, devendo tal vinculação ser comprovada ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis contados do referido vínculo.

3.4. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão. Os recursos decorrentes da subscrição e integralização da emissão serão destinados para (i) o pagamento das Despesas Iniciais e de eventuais outras despesas iniciais extraordinárias, desde que devidamente comprovadas, (ii) a constituição do Fundo de Despesas; e (iii) o saldo remanescente será transferido para conta corrente de titularidade do Cedente, na medida em que os CRI forem integralizados, para fins de pagamento do valor da cessão devido pela Emissora pela aquisição dos Créditos Imobiliários, desde que cumpridas as Condições Precedentes, conforme previstas no Contrato de Cessão. A Emissora deverá comprovar ao Agente Fiduciário, através de extratos bancários e outros documentos que se façam necessários os itens (i), (ii) e (iii) acima descritos em até 15 (quinze) Dias Úteis após o respectivo pagamento, e desde que solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário.

3.5. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, nos termos da Cláusula Oitava do Contrato de Cessão.

3.6. Substituição dos Contratos de Locação: Os Imóveis, objeto dos Contratos de Locação, poderão ser substituídos nas seguintes situações:



- (a) caso a Devedora notifique o Cedente sobre sua intenção de adquirir qualquer dos Imóveis; e/ou
- (b) caso o Cedente pretenda alienar qualquer dos Imóveis à Devedora, em razão da conclusão não satisfatória do procedimento de auditoria jurídica, incluindo aspectos ambientais, relativa ao respectivo Imóvel, aos promitentes vendedores (conforme o caso) e aos antecessores na cadeia dominial, na forma descrita no respectivo Compromisso de Venda e Compra, para apuração e verificação da existência, ou não, de Eventos Materialmente Adversos (conforme definidos no item 3.6.9, abaixo) ("Auditoria Jurídica"). Neste caso o Cedente poderá exigir a recompra, pela Devedora, do imóvel em relação ao qual a Auditoria Jurídica não tenha sido satisfatória, a exclusivo critério do Cedente.

3.6.1. A recompra dos Imóveis pela Devedora em qualquer dos casos, caso efetivada, ocasionaria a rescisão do respectivo Contrato de Locação em razão da confusão, na pessoa da Devedora, das figuras de locatária e locadora do respectivo Imóvel, de modo que, previamente à tal aquisição de imóvel pela Devedora, o Cedente, como responsável pela existência do crédito imobiliário e parte da respectiva venda e compra do imóvel, para que possa concretizar tal venda imobiliária, deverá ceder à Emissora créditos imobiliários decorrentes de novo contrato de locação que tenha por objeto outro imóvel de sua titularidade e cujo locatário seja a própria Devedora, em substituição ao Contrato de Locação rescindido nos termos do item 3.6, acima.

3.6.2. A substituição aqui prevista somente poderá ocorrer, desde que observe os seguintes critérios: (i) o novo imóvel deverá se encontrar livre de quaisquer ônus e gravames, conforme apurado por meio da conclusão do processo de Auditoria Jurídica satisfatória ao Cedente; (ii) o novo imóvel deverá ter valor de mercado, conforme apurado por meio de laudo de avaliação atualizado, em montante igual ou superior ao laudo de avaliação atualizado do Imóvel cuja locação tenha sido rescindida; (iii) sobre o novo imóvel deverá ter sido constituída garantia de alienação fiduciária em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas; (iv) o novo imóvel deverá ter sido locado para a Devedora (sob a modalidade *Build to Suit* ou *Sale Leaseback*); (v) os respectivos créditos imobiliários decorrentes da nova locação deverão representar montante e prazo remanescente igual ou superior ao Contrato de Locação rescindido, e não poderão ocasionar a diminuição e/ou a postergação do fluxo de pagamentos dos CRI; (vi) todos os custos, despesas, honorários, emolumentos, taxas, tributos, e quaisquer outros encargos para a implementação de tal substituição deverão ser arcados pela Devedora; e (vii) o novo imóvel deverá estar localizado na região nordeste, em cidades com mais de 50.000 (cinquenta mil) habitantes.

3.6.3. Em razão da substituição prevista no item 3.6, acima, o Cedente deverá realizar a emissão e a cessão à Emissora de uma nova CCI representativa da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes da nova

locação e, posteriormente, realizará o cancelamento da CCI representativa do respectivo Contrato de Locação rescindido.

3.6.4. A cessão, à Emissora, da CCI prevista no item 3.6.3., acima, deverá ser formalizada mediante a celebração de aditamento ao Contrato de Cessão ("Aditamento"), a ser providenciado pelo Cedente e pela Emissora, o qual será registrado pelo Cedente na forma do item 15.1 do Contrato de Cessão

3.6.5. O Cedente não poderá implementar na nova locação quaisquer alterações que impliquem na diminuição do valor fixo dos aluguéis ou modificação de seu fluxo de recebimento até o vencimento dos CRI.

3.6.6. Sob pena de caracterização de Evento de Recompra Compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários, a celebração de aditamento ao Contrato de Cessão, formalizando a cessão dos novos créditos imobiliários à Emissora para vinculação aos CRI, e o registro da alienação fiduciária sobre o novo imóvel em favor da Emissora e em garantia das Obrigações Garantidas, deverão ser realizados anteriormente ao aperfeiçoamento da venda de qualquer Imóvel à Devedora.

3.6.7. Uma vez verificada a cessão dos créditos imobiliários decorrentes do novo contrato de locação, bem como o registro da alienação fiduciária sobre o novo imóvel, nos termos previstos no item 3.6.6, acima, a Emissora deverá apresentar o competente termo de liberação e cancelamento da garantia fiduciária que recai sobre o imóvel objeto do contrato de locação substituído, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data de verificação do registro da alienação fiduciária sobre o novo imóvel.

3.6.8. Uma vez atendidos todos os critérios estabelecidos para a substituição dos Contratos de Locação, nos termos do item 3.6.2 e seus respectivos subitens, referida substituição e os procedimentos necessários para sua implementação poderão ser realizados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação prévia pelos titulares dos CRI reunidos em assembleia.

3.6.9. Para o atendimento do critério previsto no item 3.6.2, "i", acima, deverá ser realizado procedimento de Auditoria Jurídica, com o objetivo de apurar e verificar a existência, ou não, de Eventos Materialmente Adversos. Para os fins deste item: "Evento Materialmente Adverso" significa qualquer ordem, sentença, decisão, ato ou evento que (a) impeça, restrinja, inviabilize, fragilize ou, ainda, torne ilegal a inclusão do imóvel na operação; (b) represente risco e/ou passivo ao adquirente do imóvel; (c) represente risco e/ou passivo, impeça ou restrinja a operação da Devedora no imóvel, total ou parcialmente; (d) implique em perda da posse, uso, gozo, fruição do imóvel; e/ou (e) impeça, restrinja ou inviabilize a obtenção, manutenção e/ou atualização de licenças, permissões e/ou autorizações de qualquer natureza.

## CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

<b>CRI Seniores</b>	<b>CRI Subordinados</b>
<b>1.</b> Emissão: 1ª;	<b>1.</b> Emissão: 1ª;
<b>2.</b> Série: 105ª;	<b>2.</b> Série: 106ª;
<b>3.</b> Quantidade de CRI Seniores: 81.416 (oitenta e um mil, quatrocentos e dezesseis);	<b>3.</b> Quantidade de CRI Subordinados: 41.852 (quarenta e um mil, oitocentos e cinquenta e dois);
<b>4.</b> Valor Global da Série: até R\$ 81.224.266,60 (oitenta e um milhões, duzentos e vinte e quatro mil, duzentos e sessenta e seis reais e sessenta centavos);	<b>4.</b> Valor Global da Série: até R\$ 41.621.489,13 (quarenta e um milhões, seicentos e vinte e um mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e treze centavos);
<b>5.</b> Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00022096;	<b>5.</b> Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,01527310;
<b>6.</b> Prazo da Emissão: 7285 (sete mil duzentos e oitenta e cinco) dias, a contar da Data de Emissão;	<b>6.</b> Prazo da Emissão: 9142 (nove mil cento e quarenta e dois) dias, a contar da Data de Emissão;
<b>7.</b> Atualização Monetária: Anualmente, pela variação acumulada do IPCA/IBGE;	<b>7.</b> Atualização Monetária: Anualmente, pela variação acumulada do IPCA/IBGE;
<b>8.</b> Juros Remuneratórios: 6,10% (seis inteiros dez centésimos por cento) ao ano;	<b>8.</b> Juros Remuneratórios: 6,65% (seis inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano.
<b>9.</b> Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: De acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização;	<b>9.</b> Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: De acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização;

<p><b>10.</b> Periodicidade de Pagamento de Amortização: De acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização, observada a carência de 1 (um) mês contada da Data de Emissão;</p> <p><b>11.</b> Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O primeiro pagamento será devido em 25 de maio de 2022 e o último em 25 de março de 2042, conforme disposto no Anexo I a este Termo de Securitização. Os Juros Remuneratórios de 25 de abril de 2022 serão incorporados no saldo devedor;</p> <p><b>12.</b> Data de Pagamento de Amortização: O primeiro pagamento será devido em 25 de maio de 2022 e o último em 25 de março de 2042, conforme disposto no Anexo I a este Termo de Securitização;</p> <p><b>13.</b> Regime Fiduciário: Sim;</p> <p><b>14.</b> Ambiente de Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;</p> <p><b>15.</b> Data de Emissão: 14 de abril de 2022;</p> <p><b>16.</b> Data de Aniversário: Todo dia 25 de cada mês, conforme disposto no Anexo I a este Termo de Securitização;</p> <p><b>17.</b> Local de Emissão: São Paulo – SP;</p> <p><b>18.</b> Data de Vencimento Final: 25 de março de 2042;</p>	<p><b>10.</b> Periodicidade de Pagamento de Amortização: De acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização, observada a carência de 240 (duzentos e quarenta) meses contada da Data de Emissão;</p> <p><b>11.</b> Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O primeiro pagamento será devido em 25 de maio de 2022 e o último em 25 de abril de 2047, conforme disposto no Anexo I a este Termo de Securitização. Os Juros Remuneratórios de 25 de abril de 2022 serão incorporados no saldo devedor;</p> <p><b>12.</b> Data de Pagamento de Amortização: O primeiro pagamento será devido em 25 de abril de 2042 e o último em 25 de abril de 2047, conforme disposto no Anexo I a este Termo de Securitização;</p> <p><b>13.</b> Regime Fiduciário: Sim;</p> <p><b>14.</b> Ambiente de Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;</p> <p><b>15.</b> Data de Emissão: 14 de abril de 2022;</p> <p><b>16.</b> Data de Aniversário: Todo dia 25 de cada mês, conforme disposto no Anexo I a este Termo de Securitização;</p> <p><b>17.</b> Local de Emissão: São Paulo – SP;</p> <p><b>18.</b> Data de Vencimento Final: 25 de abril de 2047;</p>
---	---

<p><b>19.</b> Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo de Securitização;</p> <p><b>20.</b> Garantias: Alienação Fiduciária dos Imóveis, a Fiança, o Seguro Patrimonial e o Seguro de Perda de Receitas;</p> <p><b>21.</b> Garantia flutuante: Não há;</p> <p><b>22.</b> Coobrigação da Emissora: Não há; e</p> <p><b>23.</b> Classificação de risco: Não há.</p>	<p><b>19.</b> Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo de Securitização;</p> <p><b>20.</b> Garantias: Alienação Fiduciária dos Imóveis, a Fiança, o Seguro Patrimonial e o Seguro de Perda de Receitas;</p> <p><b>21.</b> Garantia flutuante: Não há;</p> <p><b>22.</b> Coobrigação da Emissora: Não há; e</p> <p><b>23.</b> Classificação de risco: Não há.</p>
---	---

4.2. Distribuição e Negociação: Os CRI desta Emissão serão depositados 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 os CRI custodiados eletronicamente através da B3.

4.3. Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Neste sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 e, adicionalmente, os extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

4.4. Prorrogação de prazos: Considerar-se-ão prorrogados, até o próximo Dia Útil, os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, pela Securitizadora e ao Agente Fiduciário, se o vencimento não coincidir com um Dia Útil.

4.4.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra 1 (um) Dia Útil, com exceção do vencimento.

4.4.2. A prorrogação prevista no subitem 4.4.1., acima, se justifica em virtude da necessidade de haver

um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI. As Datas de Pagamento previstas no Anexo I já contemplam este intervalo.

4.5. Impontualidade no Pagamento: Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos e desde que a impontualidade não seja decorrente de algum fator exógeno que fuja ao controle da Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente atualizados e acrescidos da respectiva remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA**

5.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, aplicado anualmente, na Data de Atualização, calculado da seguinte forma:

$$SDa = SDb \times C, \text{ onde:}$$

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

SDb = Valor Nominal Unitário, na data da primeira integralização, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator resultante da variação acumulada do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado anualmente, da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\left( \frac{dcp}{act} \right)} \text{ Onde:}$$

n = número total de índices utilizados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

Nik = Número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da respectiva Data de Aniversário.

$NIK_{-1}$  = Número índice do IPCA/IBGE do mês anterior ao mês "k".

dcp e dct = conforme definidos abaixo.

5.1.1. A aplicação do IPCA/IBGE observará o disposto abaixo:

- a) na impossibilidade de utilização do IPCA/IBGE, as Partes utilizarão o IGP-M/FGV e, na falta desse último, outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo entre a Emissora e o Cedente e deverá ser ratificado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI ("Novo Índice");
- b) caso na Data de Atualização o índice do IPCA/IBGE ou o Novo Índice não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizado a variação dos 12 (doze) últimos índices publicados e disponíveis divulgada pelo IBGE;
- c) tanto o IPCA/IBGE, o Novo Índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo; e
- d) o fator "C" será acumulado mensalmente pelo critério de dias corridos existentes entre as Datas de Aniversário dos CRI em cada mês.

5.2. Cálculo da Remuneração: A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios, capitalizados diariamente, de forma exponencial *pro-rata* temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da primeira integralização até o vencimento, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = SDa \times (Fator \text{ de Juros} - 1), \text{ onde:}$$

J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Sda = Conforme subitem 5.1 acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme abaixo:

$$FatordeJuros = \left\{ \left[ \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}$$

i = 6,10 para os CRI Seniores e 6,65 para os CRI Subordinados, conforme o caso.

*dcp* = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior e a Data de Aniversário atual. Para fins de cálculo do dcp da Primeira Data de Aniversário, será considerado o número de dias corridos entre a data da primeira integralização dos CRI e a Primeira Data de Aniversário.

*dct* = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário mensal anterior, conforme o caso e a próxima Data de Aniversário. Exclusivamente para a Data de Aniversário do dia 25 de abril de 2022, considera-se dct como sendo 31 (trinta e um) dias.

5.3. Amortização Mensal: O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado mensalmente, observadas as carências, nas datas estipuladas no Anexo I ao presente Termo.

5.3.1. O cálculo da parcela de amortização mensal do Valor Nominal Unitário dos CRI será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = \left[ SDa \times \left( \frac{Tai}{100} \right) \right], \text{ onde:}$$

Ami = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Sda = Conforme definido no item 5.1 acima.

Tai = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com tabela do Anexo I

5.4. Recompra Compulsória e Multa Indenizatória: Na hipótese de amortização extraordinária ou de resgate antecipado dos CRI em decorrência do pagamento, pelo Cedente, dos valores devidos a título de Recompra Compulsória, ou de Multa Indenizatória, o valor de recompra será calculado com base na seguinte fórmula:



$$VR = \left[ \sum_{i=1}^n \frac{PMT_i \times C_n}{(1+i)^{\frac{m+30}{360}}} \right] \times \left[ (1+i)^{\frac{1}{12}} \right]^{\frac{dcp_{pro\ rata}}{dct_{pro\ rata}}}, \text{ onde:}$$

VR = Valor de Recompra, na data de cálculo;

PMT<sub>i</sub> = i-ésimo valor das parcelas mensais de pagamento dos CRI;

i = 6,10 para os CRI Seniores e 6,65 para os CRI Subordinados, conforme o caso.

m = Número de meses entre a Data de Aniversário do PMT<sub>i</sub>, e a Data de Aniversário imediatamente anterior à data de cálculo;

$dcp_{pro\ rata}$  = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a data de cálculo, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias;

$dct_{pro\ rata}$  = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a próxima Data de Aniversário, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias;

$C_n$  = Fator acumulado de atualização monetária do i-ésimo PMT, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

$$C_n = \left[ \left( \frac{NI_{mn}}{NI_{m1}} \right)^{\frac{dcp_{pro\ rata}}{dct_{pro\ rata}}} \right] \times \frac{NI_{m1}}{NI_{m0}}, \text{ onde:}$$

NI<sub>m0</sub> = Número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês imediatamente anterior à primeira Data de Aniversário dos CRI.

NI<sub>m1</sub> = Número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário anterior à data de cálculo;

NI<sub>mn</sub> = Número índice do IPCA/IBGE divulgado no primeiro mês imediatamente posterior ao mês considerado no NI<sub>m1</sub>. Caso na data de cálculo o NI<sub>mn</sub> não esteja disponível, será utilizado em substituição ao NI<sub>m</sub> o número índice da última projeção disponível divulgada pela ANBIMA.

dcp pro rata = conforme definição acima;

dct pro rata = conforme definição acima.

Para fins deste Termo de Securitização, considera-se "Data de Aniversário", todo dia 25 de cada mês.

5.5. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estejam 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, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargos moratórios e/ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

5.6. Prioridade de Pagamentos: Os Créditos Imobiliários, incluindo a Multa Indenizatória, assim como os valores decorrentes da Recompra Facultativa, da Recompra Compulsória, da execução das Garantias, os recursos do Fundo de Complemento e do Fundo de Despesas observarão a seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, livres de resgates antecipados e amortizações extraordinárias, após o cumprimento do item anterior:

- a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data de pagamento da parcela;
- b) Juros Remuneratórios dos CRI Seniores, sendo pagos da seguinte forma:
  - (i) Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos ou Multa e Juros moratórios;
  - (ii) Juros vincendos no respectivo mês de pagamento;
- c) Amortização programada do Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores, conforme tabela vigente e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- d) Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados, sendo pagos da seguinte forma:
  - (i) Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos ou Multa e Juros moratórios;
  - (ii) Juros vincendos no respectivo mês de pagamento;
- e) Amortização programada do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados, conforme tabela vigente e encargos moratórios eventualmente incorridos; e
- f) Amortização extraordinária dos CRI, proporcionalmente ao Saldo Devedor dos CRI.

5.6.1. Os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a tabela de amortização vigente para esses CRI à época acrescidos da atualização e da remuneração.

5.6.2. Somente será devido o pagamento dos Juros Remuneratórios e da Amortização dos CRI Subordinados após o pagamento integral dos Juros Remuneratórios e da Amortização dos CRI Seniores, devido na Data de Pagamento, ou respectiva data de um evento de pagamento dos CRI, observados as datas e montantes indicados no Anexo I deste Termo.

5.6.3. Os recursos decorrentes da execução das Garantias serão primeiramente destinados ao pagamento das Despesas do Patrimônio Separado e liquidação dos CRI Seniores, e, eventual valor remanescente à amortização ou liquidação dos CRI Subordinados, conforme o caso.

5.7. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Nona abaixo.

5.8. Fundo de Despesas: Será constituído um fundo de despesas no montante de R\$ 1.783.362,94 (um milhão, setecentos e oitenta e três mil, trezentos e sessenta e dois reais e noventa e quatro centavos), mediante retenção, na Conta do Patrimônio Separado, do valor decorrente da primeira integralização dos CRI, o qual será utilizado para o pagamento das Despesas Recorrentes.

5.8.1. Caso após a quitação integral dos Créditos Imobiliários e de todas e quaisquer despesas que tenham incorrido na operação sobejem recursos na Conta do Patrimônio Separado, a Emissora estará obrigada a devolver tais recursos, líquido de tributos, ao Cedente.

5.9. Fundo de Complemento: Será constituído um fundo de complemento, no montante de R\$ 807.356,00 (oitocentos e sete mil, trezentos e cinquenta e seis reais), mediante retenção, na Conta do Patrimônio Separado, do valor decorrente da primeira integralização dos CRI, para complemento do primeiro aluguel devido pela Devedora, caso seja aplicado o *pro rata* previsto nos Contratos de Locação, o qual será utilizado para o pagamento da primeira parcela dos juros remuneratórios e amortização dos CRI.

5.9.1. Caso, após a utilização dos recursos do Fundo de Complemento para o pagamento das parcelas de amortização e juros remuneratórios dos CRI, devidas no mês de maio de 2022, sobejem recursos na Conta do Patrimônio Separado, em decorrência do Fundo de Complemento, a Emissora estará obrigada a devolver tais recursos, líquido de tributos, ao Cedente, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua utilização.

5.10. Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados, a critério da Emissora, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão do BR Partners Banco de Investimento S.A., bem como em títulos públicos federais pós-fixados, operações ou fundos de investimento integralmente lastreados em referidos títulos públicos federais e administrados por instituições financeiras de primeira linha ("Investimentos Permitidos"), sendo certo que todo e qualquer rendimento decorrente dos Investimentos Permitidos serão repassados integralmente, líquido de tributos, pela Emissora ao Cedente. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora.

## **CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI**

6.1. Distribuição dos CRI: Nos termos da Instrução CVM 476/09, a oferta dos CRI está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, entretanto, deverá ser registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), para fins informativos à base de dados da ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Oferta Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários.

6.1.1. A presente Emissão é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30/21 ("Investidores Profissionais").

6.1.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476/09, os CRI desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

6.1.3. Os CRI desta Emissão serão subscritos e integralizados à vista, no ato da subscrição, pelos Investidores Profissionais, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração a partir da data da primeira integralização, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, aplicado de forma igualitária em todos os CRI integralizados na mesma data de integralização, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e

b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476/09.

6.1.3.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista.

6.1.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476/09, o início da oferta dos CRI será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.

6.1.5. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério do Coordenador Líder e da Emissora (em conjunto), o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

6.1.6. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476/09, o encerramento da oferta dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto se outra forma vier a ser definida pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476/09.

6.1.7. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 6.1.6 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento. A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da oferta pública dos CRI, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM 476/09.

6.1.8. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo investidor, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476/09, condicionado à observância do cumprimento, pela Emissora, das obrigações constantes no artigo 17 de Instrução CVM 476/09.

6.1.9. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública dos CRI perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei 6.385/76 e da Instrução CVM 400/03 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

6.2. Regime de Distribuição: Observadas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI aos investidores sob o regime misto de garantia firme e melhores

esforços de colocação.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS**

7.1. Garantias: As garantias são as seguintes:

- (a) Alienação fiduciária do Imóvel Timon, a ser formalizada por meio do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia*, a ser celebrado de acordo com os prazos estabelecidos no item 5.3 do Contrato de Cessão, entre a Artemis, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e o Cedente, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Timon");
- (b) Alienação fiduciária do Imóvel Sousa, a ser formalizada por meio do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia*, a ser celebrado de acordo com os prazos estabelecidos no item 5.3 do Contrato de Cessão, entre a Artemis, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e o Cedente, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Sousa");
- (c) Alienação fiduciária do Imóvel Jacobina, a ser formalizada por meio do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia*, a ser celebrado de acordo com os prazos estabelecidos no item 5.3 do Contrato de Cessão, entre a Artemis, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e o Cedente, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Jacobina");
- (d) Fiança outorgada pelo Grupo Mateus S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Luís, Estado de Maranhão, na Avenida Daniel de La Touche, 73, Loja 03, Cohama, na Cidade de São Luís/MA, CEP 65074-115, inscrita no CNPJ sob o nº 24.990.777/0001-09, em garantia do pleno e integral cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito dos Contratos de Locação, comparecendo na condição de fiadora e principal pagadora, solidariamente responsável com a Devedora por todas as obrigações assumidas por esta no âmbito dos Contratos de Locação, em caráter irrevogável e irretratável ("Fiança");
- (e) O Seguro Patrimonial e o Seguro de Perda de Receitas, a serem contratados pela Devedora, conforme descritos e definidos nos itens 9.1 e 9.2, do Contrato de Cessão.

7.2. Sinistro Total ou Parcial dos Imóveis: Na hipótese de sinistro total ou parcial das construções existentes nos Imóveis, nos termos dos Contratos de Locação, a Emissora deverá obrigatoriamente utilizar a indenização do Seguro

Patrimonial para a reconstrução, sob responsabilidade da Devedora, total ou parcial das construções existentes no respectivo Imóvel, até o limite do valor indenizado. A Emissora deverá repassar ao Cedente (e este, por sua vez, à Devedora), a respectiva indenização do Seguro Patrimonial paga pela seguradora, no prazo de 10 (dez) dias do efetivo recebimento da referida indenização

7.2.1. Na ocorrência das hipóteses previstas no item 7.2., acima, a Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, a manter a regularidade do pagamento mensal do aluguel conforme previsto nos Contratos de Locação, durante todo o período de reconstrução, sem qualquer dedução de valor ou interrupção, podendo, para tanto, acionar o Seguro de Perda de Receitas.

7.3. Apólices dos Seguros: No prazo de 30 (trinta) dias contados (i) da lavratura das escrituras definitivas de aquisição dos Imóveis em favor da Artemis, a Devedora deverá apresentar as apólices do Seguro de Perda de Receitas dos Imóveis e a apólice do Seguro Patrimonial do Imóvel Timon; e (ii) da conclusão das obras, para o Imóvel Sousa e Imóvel Jacobina, a Devedora deverá apresentar as respectivas apólices do Seguro Patrimonial; bem como seus respectivos endossos constando a Emissora como beneficiária das indenizações, vigente desde as datas indicados nos itens "i" e "ii", acima, ou declaração de seguro firmada pelas representantes legais da seguradora, indicando as coberturas, valor segurado, dados das edificações seguradas, valor dos prêmios e eventuais pendências contratuais, acompanhada da documentação que comprove os poderes do subscritor da declaração.

7.3.1. Caso a Devedora não apresente a apólice do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perda e Receitas no prazo estipulado no item 7.3., acima, o Cedente e/ou a Emissora, encaminhará uma notificação de solicitação dos documentos à Devedora, devendo a Devedora apresentar as referidas apólices, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da referida notificação. Após o referido prazo, e não tendo sido apresentada a(s) referida(s) apólice(s), o Cedente e/ou a Emissora ficarão autorizados, a seu exclusivo critério, a contratar os referidos seguros e solicitar o reembolso dos valores à Devedora, acrescidos de custas e despesas no valor de 5% (cinco por cento) do valor do prêmio pago para contratação do respectivo Seguro, sem prejuízo das demais penalidades aplicáveis, inclusive da possibilidade de rescisão dos Contratos de Locação pelo Cedente, sendo devida, neste caso, a indenização prevista nos Contratos de Locação.

7.4. Vigência dos Seguros: A Devedora deverá manter o Seguro Patrimonial e o Seguro de Perda de Receitas em vigor durante todo o prazo da locação e quaisquer prorrogações, tendo se obrigado, a remeter ao Cedente e à Emissora os comprovantes de pagamento do prêmio dos respectivos seguros, tanto na sua contratação quanto em suas renovações, em até 15 (quinze) dias do vencimento de cada pagamento do prêmio. Em caso de não apresentação dos referidos comprovantes de prêmio acima, o Cedente e/ou a Emissora encaminhará uma notificação de solicitação dos documentos à Devedora, devendo a Devedora apresentar os referidos comprovantes

no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da referida notificação. Após o referido prazo, e não tendo sido apresentada a(s) referida(s) apólice(s), o Cedente e/ou a Emissora ficarão autorizados, a seu exclusivo critério, a contratar os referidos seguros e solicitar o reembolso dos valores à Devedora, acrescidos de custas e despesas no valor de 5% (cinco por cento) do valor do prêmio pago pelo Cedente ou pela Emissora para contratação do Seguro, sem prejuízo das demais penalidades aplicáveis, inclusive da possibilidade de rescisão dos Contratos de Locação pelo Cedente, sendo devida, neste caso, a indenização prevista nos Contratos de Locação.

7.5. Indenização decorrente dos Seguros: Recusando-se a seguradora a pagar a indenização decorrente do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perda e Receitas, sob fundamento, conforme o caso, de que o sinistro se deu por fato/ato atribuído à Devedora, e/ou de que a ocupação dos Imóveis estava irregular, por não observar as condições da respectiva apólice, ou ainda não observar as posturas municipais, estaduais e/ou federais aplicáveis aos Imóveis, ou não existindo apólice de tais seguros em vigor na época da ocorrência do sinistro, os Contratos de Locação continuarão em vigor, cabendo à Devedora: (a) o dever de reconstruir, as suas expensas, no prazo de 18 (dezoito) meses contados da ocorrência do sinistro, ou pagar à Emissora o valor de reconstrução das construções existentes nos Imóveis e reposição dos bens segurados, no mesmo estado anterior ao sinistro, com base na última avaliação dos Imóveis realizada para renovação do seguro patrimonial; e, (b) não interromper o cumprimento de suas obrigações previstas nos Contratos de Locação, incluindo, mas não se limitando, o pagamento dos aluguéis. O pagamento do valor de reconstrução previsto neste item deverá ser realizado pela Devedora no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contado do recebimento da notificação encaminhada pelo Cedente a esse respeito, sob pena de, na hipótese de não pagamento, incidir sobre o valor devido, os encargos moratórios previstos nos Contratos de Locação, até a data do seu efetivo pagamento.

7.6. Desapropriação Total: No caso de desapropriação total dos Imóveis, os Contratos de Locação serão considerados resolvidos de pleno direito, devendo a Devedora (a) permanecer nos Imóveis até o prazo máximo concedido pelo Poder Público expropriante, sem prejuízo do cumprimento pelas Partes das obrigações previstas nos Contratos de Locação até a data da referida desocupação; e, (b) pagar à Emissora o valor equivalente ao preço de aquisição do respectivo Imóvel previsto no Compromisso de Venda Compra, e recursos disponibilizados para realização de construção, incluindo mas não se limitando, a impostos, taxas e emolumentos, corrigido monetariamente pelo IPCA/IBGE, desde de celebração do respectivo Compromisso de Venda e Compra, até o seu efetivo pagamento à Emissora.

7.7. Desapropriação Parcial: Se a desapropriação do Imóvel for parcial, a Devedora poderá optar (a) pela não utilização do Imóvel, caso demonstre justificadamente, que a desapropriação parcial inviabilizou suas atividades no Imóvel, aplicando-se, neste caso, a regras previstas no item 7.6 acima; ou (b) permanecer no Imóvel caso seja viável o exercício de suas atividades no Imóvel, ficando a Devedora obrigada ao pagamento dos aluguéis devidos proporcionalmente a área por ela ocupada após a desapropriação parcial, devendo a Devedora, neste caso, pagar



à Emissora o resultado do equivalente ao preço de aquisição do Imóvel previsto no Compromisso de Compra e Venda, e recursos disponibilizados para realização de construção, incluindo mas não se limitando, a impostos, taxas e emolumentos, corrigido monetariamente pelo IPCA/IBGE, desde a data da celebração do respectivo Compromisso de Venda e Compra até o seu efetivo pagamento à Emissora, multiplicado pelo percentual de redução do Imóvel em razão da desapropriação parcial.

7.8. Formalização e Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária. A Alienação Fiduciária dos Imóveis será formalizada por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária, que deverão ser celebrados até o dia 30 de abril de 2022 (conforme previsto no Contrato de Cessão), e será constituída mediante o registro dos Contratos de Alienação Fiduciária, e qualquer aditamento subsequente, no competente Ofício de Registro de Imóveis das Comarcas dos Imóveis

7.8.1. Os Contratos de Alienação Fiduciária, celebrados nos termos previstos no item 7.8, acima, deverão ser (i) prenotados para registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de máximo de até 05 (cinco) Dias Úteis após sua respectiva celebração; e (ii) registrado no respectivo Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 120 (cento e vinte) Dias Úteis após a data de sua prenotação.

7.8.2. O Cedente deverá, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção do registro de cada Contrato de Alienação Fiduciária, entregar à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, 1 (uma) via digital de cada Contrato de Alienação Fiduciária, e seus eventuais aditamentos, conforme o caso, registrados no Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como a certidão de matrícula dos Imóveis contemplando o registro dos Contratos de Alienação Fiduciária.

## **CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI**

8.1. Amortização Extraordinária Voluntária: A Emissora poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado parcial voluntário dos CRI.

8.2. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI: Os CRI serão amortizados extraordinariamente, de forma parcial, ou resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, a saber: na ocorrência (i) da Recompra Compulsória prevista no item 6.1. do Contrato de Cessão; (ii) da Recompra Facultativa prevista no item 6.2 do Contrato de Cessão; (iii) do pagamento da Multa Indenizatória prevista no item 7.2. do Contrato de Cessão; ou (iv) de recebimento pela Emissora de valores decorrentes dos Contratos de Locação, em antecipação ao fluxo de pagamentos esperado dos Créditos Imobiliários.

8.2.1. Na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, o Cedente deverá adquirir automática e compulsoriamente os Créditos Imobiliários e ficará obrigado a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra. Verificado o exercício da Recompra Facultativa, o Cedente deverá adquirir os respectivos Créditos Imobiliários mediante o pagamento do Valor de Recompra.

8.2.2. Em caso de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, o valor a ser pago pela Emissora aos Titulares dos CRI será correspondente ao saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios e atualização monetária *pro rata temporis*, além de quaisquer despesas pendentes relacionadas à Emissão, na data do efetivo pagamento.

8.2.3. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a Amortização Extraordinária parcial ou Resgate Antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos, comunicando o evento que ensejará a amortização extraordinária ou resgate antecipado.

8.2.4. A amortização extraordinária parcial será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de Amortização Extraordinária parcial, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à B3, e observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI.

## **CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO**

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97, a Emissora instituirá, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

9.1.1. O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante das CCI, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

9.2. Segregação: Os Créditos Imobiliários, bem como as respectivas Garantias, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3. Credores da Emissora: Na forma do artigo 11 da Lei 9.514/97, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão

isentos 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 entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35/2001.

9.4. Administração 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, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei 9.514/97.

9.5. Responsabilidade: 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 comprovado.

#### **CLÁUSULA DEZ – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

10.1. Transferência: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 10.2. abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese em que a Assembleia Geral de Titulares dos CRI venha a deliberar por tal liquidação.

10.2. Eventos: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não, conforme item 10.1. acima:

- a) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado ou contestado através do depósito previsto no paragrafo único do artigo 98 da Lei 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- c) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou
- d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo,

desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias corridos, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

10.2.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

10.2.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata o item 10.2. acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação ou da comunicação expedida aos Titulares dos CRI ou 08 (oito) dias, em segunda convocação, contados da data de nova publicação do edital de convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação. A assembleia instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, pelo menos, 2/3 dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

10.3. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

10.3.1. Na hipótese de a Assembleia Geral de Titulares dos CRI deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre (i) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

10.4. Dação em Pagamento: Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos nos Contratos de Locação, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, e/ou ainda os recursos em resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e Garantias, serão entregues em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares de CRI, conforme o caso, a restituir prontamente ao Cedente eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares de CRI com relação à cobrança dos referidos Créditos Imobiliários derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação, observado

que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, aos CRI serão dados os Créditos Imobiliários na proporção detida por cada um deles. Adicionalmente, a cada CRI será dada em dação em pagamento a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI (exceto pelos Créditos Imobiliários), na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

## **CLÁUSULA ONZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

11.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês, atualizado e paga anualmente pela variação do IPCA/IBGE, 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 ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

11.1.1. A remuneração definida no item 11.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

11.1.2. Os valores referidos nos itens 11.1 e 11.6.1 deste Termo serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

11.2. Despesas do Patrimônio Separado: Adicionalmente às despesas indicadas no item 11.1, acima, são despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias

integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;

- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade do Cedente;
- f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado; e
- g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

11.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 11.1. e 11.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pelo Cedente, parte obrigada por tais pagamentos, sem prejuízo do direito ao reembolso dos Titulares dos CRI, pelo Cedente, pelas despesas efetivamente suportadas pelos Titulares dos CRI, caso aplicável.

11.3.1. O aporte de recursos deverá ser realizado pelos Investidores na proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido mediante notificação dos titulares dos CRI, que pode ser feita por e-mail, independente da realização de Assembleia.

11.3.2. Caso qualquer um dos titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses bem como a fazer frente ao pagamento das despesas da Emissão, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tais obrigações, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas independente da realização/aprovação de Assembleia.

11.3.3. Caso o Patrimônio Separado não tenha recursos suficientes para arcar com as despesas da Emissão incluindo, mas não se limitando, aos prestadores de serviços da Emissão, o que será constatado pela Emissora enquanto administradora do Patrimônio Separado, deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização.

11.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 11.1., 11.2. e 11.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 11.1. acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

11.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

11.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea "b" do item 11.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (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 a serem propostos contra a Devedora, o Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos dos Contratos de Locação; (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 e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

11.5. A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI em Circulação;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial ou liquidação da Securitizadora; ou
- (iii) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Securitizadora e que sejam devidamente quitados todos os valores a ela devidos até o momento.

11.5.1. Na hipótese prevista no item (i) acima, cabe ao Agente Fiduciário convocar assembleia de investidores para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.5.2. Na hipótese prevista no item (ii) acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.6. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pelo Cedente conforme proposta a ser apresentada.



11.6.1 Será devida, pelo Cedente, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho, atualizado anualmente a partir da Data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("Remuneração Independente"), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Emissora, e estará limitada ao montante máximo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por demanda mensal direcionada, em caso de atividades extraordinárias, tais como: (i) de reestruturação da Oferta de CRI; (ii) a realização de assembleias de Titulares de CRI; (iii) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; (iv) realização de notificações de quaisquer partes e/ou do devedor dos CRI, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta, de forma que, para a realização desta atividades descritas nos itens acima; (v) a elaboração de cálculos de garantias e/ou para cobertura de inadimplemento e/ou para reestruturação do lastro ou da garantia; (vi) a realização de cálculo e providências financeiras para solicitação de liquidação antecipada dos CRI, integral ou parcial, que será acrescida à remuneração do item anterior, em caso de liquidação parcial que enseje o aditamento dos documentos da Oferta; (vi) custos relacionados a emissão da carta de titularidade da Cetip; (vii) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive mas não exclusivamente de auditoria do patrimônio separado além de todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal.

## **CLÁUSULA DOZE – RISCOS**

12.1. Riscos: O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, e se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

Direitos dos Credores da Emissora: A Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35/2001. A Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que *“as normas que estabeleçam a*

*afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos".* Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que *"desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".* Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários venham a ser insuficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores já que com a constituição do Patrimônio Separado somente os Créditos Imobiliários e as Garantias respondem pelos pagamentos dos CRI.

Riscos Financeiros: Há duas espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (ii) risco de falta de liquidez, sendo que a ocorrência de qualquer um destes eventos poderá implicar em eventuais prejuízos para os Titulares de CRI.

Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pelo Cedente contra a Devedora e cedidos à Emissora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo depende do pagamento pela Devedora em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou do Cedente poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, as Garantias deverão ser executadas, e não há como assegurar que o valor a ser recebido pelos Investidores será suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

Riscos de Inadimplemento: Os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora. O inadimplemento da Devedora, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro para o pagamento das amortizações dos CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez 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 estes decidam pelo desinvestimento. Os Investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

Adicionalmente, os CRI foram emitidos no âmbito da Instrução CVM 476/09 e, desta forma, ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de subscrição pelos investidores.

Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, o que inclui, mas não se limita a, a Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF).

Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Risco de Estrutura: A Emissão tem o caráter de "operação estruturada". Desta forma e pelas características inerentes

a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de Insuficiência das Garantias: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas, predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. Ainda, não há qualquer previsão nos Contratos de Alienação Fiduciária ou nos Documentos da Operação de, na hipótese de a Alienação Fiduciária dos Imóveis deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, de substituição ou reforço da referida garantia.

Riscos decorrentes da não conclusão da auditoria jurídica: O processo de auditoria jurídica conduzido perante os Imóveis e a Devedora, para os fins da operação, não foi concluído até a presente data. Por essa razão, é possível que passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação, os Imóveis, a Devedora e/ou as partes envolvidas, direta ou indiretamente, sejam identificados pelo processo de auditoria jurídica, o que poderia afetar adversamente a liquidez das Garantias, ou o recebimento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da remuneração dos CRI pelos investidores.

Risco referente à formalização da Alienação Fiduciária dos Imóveis: Na presente data, a Alienação Fiduciária dos Imóveis ainda não se encontra formalizada e constituída, bem como a constituição de referida garantia fiduciária não constitui condição precedente para a liquidação dos CRI. Dessa forma, os CRI serão integralizados antes da constituição da Alienação Fiduciária dos Imóveis, de forma que, na ocorrência de um eventual inadimplemento durante a fase de constituição de tais garantias, os Investidores terão acesso apenas às demais garantias da operação, o que poderá não ser suficiente para a quitação da dívida.

Risco em Função da Dispensa de Registro: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM e pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pelas referidas instituições.

Risco de Sinistros nos Imóveis: A ocorrência de catástrofes ou acidentes que impliquem em sinistro total ou parcial nos Imóveis representa um risco para os Investidores na medida em que a deterioração das edificações resulta em

uma deterioração do valor dos Imóveis e, consequentemente, um eventual prejuízo na hipótese de execução da Alienação Fiduciária dos Imóveis.

Riscos Relativos à Concentração e Pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único investidor venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade dos CRI, passando tal investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais investidores minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo investidor majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento dos investidores minoritários.

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 através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, os titulares dos 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 dos CRI.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora e Devedora: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora e a Devedora poderão estar sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora e da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, vez que a Devedora é a única responsável pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme Contratos de Locação, podendo afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado.

Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por CRI: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação, à Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela

aquisição de CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A Emissora possui registro de companhia aberta junto à CVM. A sua atuação como Securitizadora de emissões de CRI 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 CRI.

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 fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

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

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral de Titulares dos CRI necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição

dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros.

Risco da Devedora: A ocorrência de eventos que afetem a situação econômica financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo.

Risco de Insuficiência de Fundo de Despesas: Em caso de utilização do Fundo de Despesas, os recursos do Patrimônio Separado poderão ser insuficientes para pagamento das despesas recorrentes ou extraordinárias relacionadas à Emissão, de modo que a Emissora não disporá de outros recursos para o pagamento de tais despesas. Dessa forma, estas serão suportadas pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Política Monetária: O governo federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do governo federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência.

Riscos Ambientais: Os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para o regular exercício das atividades hoje desenvolvidas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Devedora; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações decorrentes dos Contratos de Locação, bem como a execução das garantias.

Riscos relacionados à regularidade de área construída: A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para a Devedora, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição do imóvel, podendo ainda, culminar na obrigação da Devedora de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações decorrentes dos Contratos de Locação, bem como a execução das garantias.

Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações de condições dos mercados de atuação da Devedora, que é afetada principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

#### **CLÁUSULA TREZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

13.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta Emissão não foram objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

13.2. Atualização: Não haverá emissão ou atualização do relatório de classificação de risco.

#### **CLÁUSULA QUATORZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

14.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (a) 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;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo 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;



- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (e) conforme declarado pelo Cedente no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra o Cedente ou contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (g) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis, exceto por aquelas já indicadas neste Termo;
- (h) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (i) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- (j) os eventos previstos no item 3.6 deste Termo de Securitização serão realizados para os fins de suprir eventuais vícios na cessão que possam vir a afetar a cobrança dos direitos creditórios, manutenção do nível da retenção de risco assumida pelo Cedente, ou manutenção do teto de concentração de cedente ou de devedor, desde que observem integralmente aos critérios previstos em referido item 3.6, bem como a manutenção da remuneração dos investidores, do montante total dos direitos creditórios vinculados à Emissão, e do cronograma da operação, conforme será verificado à época da ocorrência.

14.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

14.2. Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, nos termos da sua Política de Ato e Fato Relevante.

14.3. 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 dos Créditos Imobiliários aos CRI.

14.3.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) data de emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI;
- c) critério de reajuste dos CRI;
- d) data de vencimento final dos CRI;
- e) valor pago aos Titulares de CRI no mês;
- f) valor recebido dos Créditos Imobiliários; e
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

14.3.2. Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações dispostas no artigo 17 da Instrução CVM 476/09:

- (i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social, encaminhando cópia do referido documento ao Agente Fiduciário;
- (iv) manter os documentos mencionados no inciso "iii" acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (v) observar as disposições da Resolução CVM 44/21, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44/21, comunicando imediatamente ao Agente

Fiduciário e ao Coordenador Líder; e

(vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM.

14.4. Informações: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

14.5. Contratação de Escriturador: A Emissora obriga-se a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de escriturador e banco liquidante, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

14.6. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário, do Coordenador Líder e da Instituição Custodiante, nos termos da regulamentação aplicável, constam do Anexo IV deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

14.6.1. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

14.6.1. 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 Resolução CVM 17/21, 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.

## **CLÁUSULA QUINZE - AGENTE FIDUCIÁRIO**

15.1. Nomeação: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

15.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- a) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- b) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- d) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- e) verificou a regularidade da constituição das Garantias, observado que na data de assinatura deste Termo de Securitização (i) os contratos por meio do qual a Alienação Fiduciária dos Imóveis foi ofertada não se encontram celebrados, e tampouco registrados no competente Cartório de Registros de Imóveis. O prazo para a celebração e registro da referida Garantia está previsto no Contrato de Cessão, e, após a obtenção e comprovação do respectivo registro no competente cartório, estará efetivamente constituída e exequível a garantia. Dessa forma, a Emissora não possui, de fato, direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização; (ii) tendo em vista que, nos termos dos Contratos de Locação a Devedora se obrigou a contratar, na data de lavratura da escritura definitiva de aquisição do Imóvel Timon em favor da Artemis, para o caso do Imóvel Timon, e na data da conclusão das obras, para o caso do Imóvel Sousa e Imóvel Jacobina, seguro patrimonial para os Imóveis, não foi apresentada ao Agente Fiduciário, na data de assinatura deste Termo, a apólice de Seguro Patrimonial contratado pela Devedora para os Imóveis, bem como não foi comprovado o pagamento do prêmio de referida apólice de seguro, o que impediu a verificação da existência de Seguro Patrimonial contratado e vigente, com cobertura suficiente para cobrir o montante necessário para a reconstrução do empreendimento existente nos Imóveis e sua reposição ao status anterior em caso de sinistro; e (iii) tendo em vista que, nos termos dos Contratos de Locação a Devedora se obrigou a contratar, na data data da lavratura das escrituras definitivas de aquisição dos Imóveis em favor da Artemis, seguro de perda de receitas para os Imóveis, não foi apresentada ao Agente Fiduciário, na data de assinatura deste Termo, a apólice de Seguro de Perda de Receitas contratado pela Devedora para os Imóveis, bem como não foi comprovado o pagamento do prêmio de referida apólice de seguro, o que impediu a verificação da existência de Seguro de Perda de Receitas contratado e vigente, com cobertura suficiente para cobrir o montante necessário para indenização mínima correspondente a 12 (doze) meses de aluguéis;
- f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 6º da Resolução CVM 17/21;

- g) 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;
- h) não possui qualquer relação com a Emissora, com o Cedente ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- i) que assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Instrução CVM 17/21, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- j) que conduz seus negócios em conformidade com as leis anticorrupção e antilavagem de dinheiro aplicáveis, incluindo aquelas da jurisdição de seu domicílio e da jurisdição em que este instrumento será cumprido, se diversa daquela, em especial as disposições da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 ("Leis Anticorrupção"), às quais esteja sujeito, bem como se obriga a continuar a observar as Leis Anticorrupção. O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente, por escrito, ao Coordenador Líder detalhes de qualquer violação relativa às Leis Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer pelo Agente Fiduciário e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou pelos seus respectivos representantes;
- k) que, na presente data, atua como agente fiduciário nas emissões da Emissora listadas no Anexo III.

15.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- a) 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;
- b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;
- c) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo, a administração transitória do Patrimônio Separado;
- d) promover a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral de Titulares dos CRI;

- e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento;
- f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu nenhum procedimento de verificação ou auditoria independente quanto a veracidade das informações ora apresentadas, excetuando quanto a diligência nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- h) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora e posição disponibilizada pela B3 e/ou pelo Escriturador;
- i) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um evento de liquidação do Patrimônio Separado;
- j) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- k) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- l) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora, do Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso;
- m) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;
- n) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

- o) disponibilizar o valor unitário dos CRI, calculado pela Emissora, aos Titulares de CRI e aos demais participantes do mercado, por meio eletrônico, tanto através de comunicação direta de sua central de atendimento, quanto do seu *website* [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br);
- p) fornecer à Emissora, uma vez satisfeitos os Créditos Imobiliários dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário pela Securitizadora, relatório de encerramento de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 3 (três) Dias Úteis;
- q) elaborar relatório anual destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações e da Resolução CVM 17/21; e
- r) o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Patrimônio Separado, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

15.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, as expensas do Patrimônio Separado, observado o subitem 15.4.1., abaixo, a seguinte remuneração: (i) a título de implementação, será devida parcela única de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e (ii) parcelas trimestrais no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) cujo valor anual corresponde a R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais nos trimestres subsequentes até o resgate total dos CRI. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada serão devidas 2 parcelas do item “ii” a título de “abort fee”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI

15.4.1. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, autenticações de documentos, reconhecimento de firmas, despachantes para obtenção de certidões, registros, correios, cópias xerográficas, ligações interurbanas, 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 e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício

da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas previamente, por escrito.

15.4.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 15.4., acima, estará sujeita a multa moratória não compensatória 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 em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

15.4.3. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA/IBGE dos últimos 12 (doze) meses contados a partir desta Emissão.

15.4.4. A remuneração definida no item 15.4. acima será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de cumprimentos de obrigações da Emissora (o que não inclui o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, entre outros), e desde que o Patrimônio Separado disponha de recursos suficientes para efetuar o referido pagamento.

15.4.5. Os valores serão acrescidos das alíquotas dos tributos incidentes sobre a remuneração (ISS, PIS, COFINS, IR, CSLL) e outros que porventura venham a incidir, nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

15.4.6. As remunerações também não incluem a remuneração e as eventuais despesas incorridas pelo Agente Fiduciário com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do patrimônio separado constitutivo do lastro da emissão dos CRI, inclusive as despesas referentes a sua transferência para outra entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, caso o Agente Fiduciário venha a assumir transitoriamente a gestão do Patrimônio Separado.

15.4.7. No caso de inadimplemento da Emissora ou ainda de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, em razão do inadimplemento da Devedora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora ou pelo Cedente, conforme o caso, desde que devidamente comprovadas. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais de ações



propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos interesses 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, ou ainda de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado dos CRI em razão do inadimplemento da Devedora, permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência;

15.4.8. 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\$ 600,00 (seiscentos 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), de prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, 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.

15.4.9. Caso a totalidade dos CRI seja resgatada antecipadamente, será devido, na data do resgate antecipado, o valor correspondente a 3 (três) meses de remuneração do Agente Fiduciário.

15.4.10. O pagamento das despesas referidas no item 15.4 acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, mediante envio de fatura para o e-mail constante da Cláusula Vinte abaixo, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após prévia aprovação, se assim possível, da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado.

15.4.11. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título de sua respectiva prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

15.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, 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 contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

15.6. Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI a que se refere o item anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 8 (oito) dias antes do termo final do prazo referido no item acima, caberá à Emissora efetuar-la.

15.7. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 15.6. acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

15.8. Aditamento ao Termo: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

15.9. Obrigações: 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 dos 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 Resolução CVM 17/21, 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.

15.10. Fraude ou Adulteração: O Agente Fiduciário 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.

15.11. Prévia Deliberação: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares do 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 do CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

## **CLÁUSULA DEZESSEIS - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI**

16.1. Assembleia Geral de Titulares dos CRI: As Assembleias Gerais de Titulares dos CRI que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI, serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula Dezesseis.

16.1.1. São exemplos de matérias de interesse comum dos titulares dos CRI: (i) remuneração e amortização dos CRI; (ii) despesas da Emissora e do Agente Fiduciário, não previstas neste Termo; (iii) direito de voto dos titulares dos CRI e alterações de quóruns da Assembleia Geral de Titulares dos CRI; (iv) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (v) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vi) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vii) demais obrigações e deveres dos Titulares dos CRI, entre outros.

16.2. Realização das Assembleias: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à assembleia geral de titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 9.514/97, bem como o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, a respeito das assembleias gerais de acionistas e na Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020.

16.3. Competência para Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pela Emissora;
- b) pelo Agente Fiduciário;
- c) pela CVM; ou
- d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuem o direito de voto.

16.4. Convocação: A convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado conforme política de divulgação da Emissora com a antecedência de 15 (quinze) dias corridos para a primeira convocação, ou de 8 (oito) dias para a segunda convocação, exceto no que se refere à deliberação acerca das normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista no artigo 14, caput e seus parágrafos da Lei 9.514/97. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos CRI em Circulação.

16.5. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares dos CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes que possuem direito de voto ou àquele que for designado pela CVM.

16.6. Outros Representantes: A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão, conforme o caso, convocar representantes do Cedente, 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.

16.7. Representantes do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

16.8. Deliberações: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, com quórum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação.

16.8.1. As propostas de alterações, de renúncias e/ou aprovações relativas (i) à Amortização de Principal dos CRI; (ii) à forma de cálculo do saldo devedor atualizado dos CRI, da Atualização Monetária dos CRI, dos Juros dos CRI; (iii) às Garantias; (iv) aos Eventos de Recompra Compulsória; e/ou (v) aos quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares dos CRI; deverão ser aprovadas seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente; por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

16.8.2. Na hipótese de não instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI por falta de quórum em primeira e segunda convocações, ou ausência de quórum de deliberação pela Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, a Emissora não deverá declarar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.

16.8.3. Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei 6.404/76.

16.9. Apuração: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora, a Devedora ou o Cedente eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, à Devedora ou ao Cedente, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, à Devedora ou ao Cedente, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, 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.

16.10. Validade: As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.

16.11. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI que tenham direito de voto, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

16.12. Dispensa de Assembleia para Alteração do Termo: Este Termo e os demais Documentos da Operação poderão ser aditados sem necessidade de deliberação pela assembleia geral (i) para fins de cumprimento de exigências formuladas por órgãos reguladores ou auto reguladores; e/ou (ii) caso a Devedora opte por realizar alguma alteração que não afete a estrutura dos Créditos Imobiliários e das Garantias, sendo que os respectivos aditamentos serão realizados para contemplar as novas condições.

16.12.1. Fica a Emissora obrigada a informar os investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração do Termo, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

## **CLÁUSULA DEZESSETE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

17.1. Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares de CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; (ii) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; (iii) 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) dias até 720 (setecentos e vinte) dias; e (iv) 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 (setecentos e vinte e um) dias.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou Investidor estrangeiro.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade

seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15% (quinze por cento), ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (vinte por cento), em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

Nos casos de CRI emitidos observando o disposto no artigo 1º, parágrafo 1º-A, inciso III, da Lei 12.431/11, fica reduzida a zero a alíquota do IRF sobre os rendimentos auferidos por investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em tais CRI de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, exceto em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

#### (ii) IOF

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores

mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6% (sete inteiros e seis décimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.



É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos. O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de aferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

## **CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE**

18.1. Publicidade: Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal de grande circulação geralmente utilizado pela Emissora para publicação de seus atos societários, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) dias antes da sua ocorrência.

18.1.1. A publicação mencionada no item 18.1. acima estará dispensada quando for feita divulgação em pelo menos 1 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade.

18.2. Divulgação aos Titulares dos CRI: A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto neste item não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução da CVM 44/21.

18.3. Demais Informações Periódicas: As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

## **CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DO TERMO**

19.1. Registro: Este Termo será entregue para Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único,

do artigo 23 da Lei 10.931/04, para que seja registrado pela Instituição Custodiante o Regime Fiduciário instituído pelo presente Termo, mencionando o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados.

## **CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES**

20.1. Comunicações: Todas as comunicações realizadas nos termos deste instrumento devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas 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). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada a Securitizadora e ao Agente Fiduciário.

*Para a Emissora:*

### **BARI SECURITIZADORA S.A.**

Rua Gomes de Carvalho, nº 1.356, Cj. 32

CEP 04547-005

São Paulo - SP

At.: Carolina Marcondes

Telefone: (11) 3562-9081

E-mail: carolina.marcondes@bariguise.com.br e pos-emissao@bariguise.com.br

*Para o Agente Fiduciário*

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi

São Paulo – SP

CEP 04.534-004

At.: Antonio Amaro / Maria Carolina Abrantes

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br / af.assembleias@oliveiratrust.com.br

## **CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS**

21.1. Informações: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados por meio deste Termo.

21.2. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição deste Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida,

prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

21.3. Ausência de Vícios: A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

21.4. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, 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 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.

21.6.1. Em razão do disposto acima, 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 por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais ou 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.

21.6.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

## **CLÁUSULA VINTE E DOIS – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

22.1. Legislação Aplicável: Este Termo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

22.2. Eleição de Foro: Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas neste Termo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil

e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 14 de abril de 2022.

*(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 105ª e 106ª Séries da 1ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.)*

**BARI SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

\_\_\_\_\_  
Nome: Ana Carolina Marcondes de Castro

Cargo: Diretora

\_\_\_\_\_  
Nome: Henrique Sangenetto Pinto

Cargo: Coordenador Financeiro

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

*Agente Fiduciário*

\_\_\_\_\_  
Nome: Nathalia Guedes Esteves

Cargo: Procuradora

\_\_\_\_\_  
Nome: Bianca Galdino Batistela

Cargo: Procuradora

**TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_  
Nome: Gustavo Pachione Guedes

CPF: 31096586827

\_\_\_\_\_  
Nome: Iasmin Pereira de Toledo

CPF: 36418534867

**ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI****CRI Seniores (Série 105<sup>a</sup>)**

<b>Período</b>	<b>Data de Aniversário</b>	<b>Data de Pagamento</b>	<b>Juros</b>	<b>Amortização</b>	<b>TAi</b>
1	25/04/2022	25/04/2022	Incorpora	Não	0,0000%
2	25/05/2022	25/05/2022	Sim	Sim	0,2196%
3	25/06/2022	27/06/2022	Sim	Sim	0,2212%
4	25/07/2022	25/07/2022	Sim	Sim	0,2227%
5	25/08/2022	25/08/2022	Sim	Sim	0,2244%
6	25/09/2022	26/09/2022	Sim	Sim	0,2260%
7	25/10/2022	25/10/2022	Sim	Sim	0,2276%
8	25/11/2022	25/11/2022	Sim	Sim	0,2292%
9	25/12/2022	26/12/2022	Sim	Sim	0,2309%
10	25/01/2023	25/01/2023	Sim	Sim	0,2326%
11	25/02/2023	27/02/2023	Sim	Sim	0,2343%
12	25/03/2023	27/03/2023	Sim	Sim	0,2360%
13	25/04/2023	25/04/2023	Sim	Sim	0,2377%
14	25/05/2023	25/05/2023	Sim	Sim	0,2395%
15	25/06/2023	26/06/2023	Sim	Sim	0,2412%
16	25/07/2023	25/07/2023	Sim	Sim	0,2430%
17	25/08/2023	25/08/2023	Sim	Sim	0,2448%
18	25/09/2023	25/09/2023	Sim	Sim	0,2466%
19	25/10/2023	25/10/2023	Sim	Sim	0,2485%
20	25/11/2023	27/11/2023	Sim	Sim	0,2503%
21	25/12/2023	26/12/2023	Sim	Sim	0,2522%
22	25/01/2024	25/01/2024	Sim	Sim	0,2541%
23	25/02/2024	26/02/2024	Sim	Sim	0,2560%
24	25/03/2024	25/03/2024	Sim	Sim	0,2579%
25	25/04/2024	25/04/2024	Sim	Sim	0,2599%
26	25/05/2024	27/05/2024	Sim	Sim	0,2618%
27	25/06/2024	25/06/2024	Sim	Sim	0,2638%
28	25/07/2024	25/07/2024	Sim	Sim	0,2658%
29	25/08/2024	26/08/2024	Sim	Sim	0,2678%
30	25/09/2024	25/09/2024	Sim	Sim	0,2699%
31	25/10/2024	25/10/2024	Sim	Sim	0,2720%
32	25/11/2024	25/11/2024	Sim	Sim	0,2741%
33	25/12/2024	26/12/2024	Sim	Sim	0,2762%
34	25/01/2025	27/01/2025	Sim	Sim	0,2783%
35	25/02/2025	25/02/2025	Sim	Sim	0,2805%
36	25/03/2025	25/03/2025	Sim	Sim	0,2826%

Período	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Juros	Amortização	TAi
37	25/04/2025	25/04/2025	Sim	Sim	0,2848%
38	25/05/2025	26/05/2025	Sim	Sim	0,2871%
39	25/06/2025	25/06/2025	Sim	Sim	0,2893%
40	25/07/2025	25/07/2025	Sim	Sim	0,2916%
41	25/08/2025	25/08/2025	Sim	Sim	0,2939%
42	25/09/2025	25/09/2025	Sim	Sim	0,2962%
43	25/10/2025	27/10/2025	Sim	Sim	0,2986%
44	25/11/2025	25/11/2025	Sim	Sim	0,3009%
45	25/12/2025	26/12/2025	Sim	Sim	0,3033%
46	25/01/2026	26/01/2026	Sim	Sim	0,3058%
47	25/02/2026	25/02/2026	Sim	Sim	0,3082%
48	25/03/2026	25/03/2026	Sim	Sim	0,3107%
49	25/04/2026	27/04/2026	Sim	Sim	0,3132%
50	25/05/2026	25/05/2026	Sim	Sim	0,3158%
51	25/06/2026	25/06/2026	Sim	Sim	0,3183%
52	25/07/2026	27/07/2026	Sim	Sim	0,3209%
53	25/08/2026	25/08/2026	Sim	Sim	0,3236%
54	25/09/2026	25/09/2026	Sim	Sim	0,3262%
55	25/10/2026	26/10/2026	Sim	Sim	0,3289%
56	25/11/2026	25/11/2026	Sim	Sim	0,3316%
57	25/12/2026	28/12/2026	Sim	Sim	0,3344%
58	25/01/2027	25/01/2027	Sim	Sim	0,3371%
59	25/02/2027	25/02/2027	Sim	Sim	0,3400%
60	25/03/2027	25/03/2027	Sim	Sim	0,3428%
61	25/04/2027	26/04/2027	Sim	Sim	0,3457%
62	25/05/2027	25/05/2027	Sim	Sim	0,3486%
63	25/06/2027	25/06/2027	Sim	Sim	0,3516%
64	25/07/2027	26/07/2027	Sim	Sim	0,3545%
65	25/08/2027	25/08/2027	Sim	Sim	0,3576%
66	25/09/2027	27/09/2027	Sim	Sim	0,3606%
67	25/10/2027	25/10/2027	Sim	Sim	0,3637%
68	25/11/2027	25/11/2027	Sim	Sim	0,3669%
69	25/12/2027	27/12/2027	Sim	Sim	0,3700%
70	25/01/2028	25/01/2028	Sim	Sim	0,3732%
71	25/02/2028	25/02/2028	Sim	Sim	0,3765%
72	25/03/2028	27/03/2028	Sim	Sim	0,3798%
73	25/04/2028	25/04/2028	Sim	Sim	0,3831%
74	25/05/2028	25/05/2028	Sim	Sim	0,3865%
75	25/06/2028	26/06/2028	Sim	Sim	0,3899%
76	25/07/2028	25/07/2028	Sim	Sim	0,3934%

Período	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Juros	Amortização	TAi
77	25/08/2028	25/08/2028	Sim	Sim	0,3969%
78	25/09/2028	25/09/2028	Sim	Sim	0,4004%
79	25/10/2028	25/10/2028	Sim	Sim	0,4040%
80	25/11/2028	27/11/2028	Sim	Sim	0,4077%
81	25/12/2028	26/12/2028	Sim	Sim	0,4114%
82	25/01/2029	25/01/2029	Sim	Sim	0,4151%
83	25/02/2029	26/02/2029	Sim	Sim	0,4189%
84	25/03/2029	26/03/2029	Sim	Sim	0,4228%
85	25/04/2029	25/04/2029	Sim	Sim	0,4267%
86	25/05/2029	25/05/2029	Sim	Sim	0,4306%
87	25/06/2029	25/06/2029	Sim	Sim	0,4346%
88	25/07/2029	25/07/2029	Sim	Sim	0,4387%
89	25/08/2029	27/08/2029	Sim	Sim	0,4428%
90	25/09/2029	25/09/2029	Sim	Sim	0,4469%
91	25/10/2029	25/10/2029	Sim	Sim	0,4512%
92	25/11/2029	26/11/2029	Sim	Sim	0,4555%
93	25/12/2029	26/12/2029	Sim	Sim	0,4598%
94	25/01/2030	25/01/2030	Sim	Sim	0,4642%
95	25/02/2030	25/02/2030	Sim	Sim	0,4687%
96	25/03/2030	25/03/2030	Sim	Sim	0,4732%
97	25/04/2030	25/04/2030	Sim	Sim	0,4778%
98	25/05/2030	27/05/2030	Sim	Sim	0,4825%
99	25/06/2030	25/06/2030	Sim	Sim	0,4872%
100	25/07/2030	25/07/2030	Sim	Sim	0,4920%
101	25/08/2030	26/08/2030	Sim	Sim	0,4969%
102	25/09/2030	25/09/2030	Sim	Sim	0,5019%
103	25/10/2030	25/10/2030	Sim	Sim	0,5069%
104	25/11/2030	25/11/2030	Sim	Sim	0,5120%
105	25/12/2030	26/12/2030	Sim	Sim	0,5172%
106	25/01/2031	27/01/2031	Sim	Sim	0,5225%
107	25/02/2031	26/02/2031	Sim	Sim	0,5278%
108	25/03/2031	25/03/2031	Sim	Sim	0,5332%
109	25/04/2031	25/04/2031	Sim	Sim	0,5387%
110	25/05/2031	26/05/2031	Sim	Sim	0,5443%
111	25/06/2031	25/06/2031	Sim	Sim	0,5500%
112	25/07/2031	25/07/2031	Sim	Sim	0,5558%
113	25/08/2031	25/08/2031	Sim	Sim	0,5617%
114	25/09/2031	25/09/2031	Sim	Sim	0,5676%
115	25/10/2031	27/10/2031	Sim	Sim	0,5737%
116	25/11/2031	25/11/2031	Sim	Sim	0,5799%



Período	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Juros	Amortização	TAi
117	25/12/2031	26/12/2031	Sim	Sim	0,5861%
118	25/01/2032	26/01/2032	Sim	Sim	0,5925%
119	25/02/2032	25/02/2032	Sim	Sim	0,5990%
120	25/03/2032	25/03/2032	Sim	Sim	0,6056%
121	25/04/2032	26/04/2032	Sim	Sim	0,6123%
122	25/05/2032	25/05/2032	Sim	Sim	0,6191%
123	25/06/2032	25/06/2032	Sim	Sim	0,6260%
124	25/07/2032	26/07/2032	Sim	Sim	0,6331%
125	25/08/2032	25/08/2032	Sim	Sim	0,6403%
126	25/09/2032	27/09/2032	Sim	Sim	0,6476%
127	25/10/2032	25/10/2032	Sim	Sim	0,6551%
128	25/11/2032	25/11/2032	Sim	Sim	0,6626%
129	25/12/2032	27/12/2032	Sim	Sim	0,6704%
130	25/01/2033	25/01/2033	Sim	Sim	0,6782%
131	25/02/2033	25/02/2033	Sim	Sim	0,6862%
132	25/03/2033	25/03/2033	Sim	Sim	0,6944%
133	25/04/2033	25/04/2033	Sim	Sim	0,7027%
134	25/05/2033	25/05/2033	Sim	Sim	0,7112%
135	25/06/2033	27/06/2033	Sim	Sim	0,7198%
136	25/07/2033	25/07/2033	Sim	Sim	0,7286%
137	25/08/2033	25/08/2033	Sim	Sim	0,7376%
138	25/09/2033	26/09/2033	Sim	Sim	0,7468%
139	25/10/2033	25/10/2033	Sim	Sim	0,7561%
140	25/11/2033	25/11/2033	Sim	Sim	0,7656%
141	25/12/2033	26/12/2033	Sim	Sim	0,7754%
142	25/01/2034	25/01/2034	Sim	Sim	0,7853%
143	25/02/2034	27/02/2034	Sim	Sim	0,7954%
144	25/03/2034	27/03/2034	Sim	Sim	0,8058%
145	25/04/2034	25/04/2034	Sim	Sim	0,8163%
146	25/05/2034	25/05/2034	Sim	Sim	0,8271%
147	25/06/2034	26/06/2034	Sim	Sim	0,8381%
148	25/07/2034	25/07/2034	Sim	Sim	0,8494%
149	25/08/2034	25/08/2034	Sim	Sim	0,8609%
150	25/09/2034	25/09/2034	Sim	Sim	0,8727%
151	25/10/2034	25/10/2034	Sim	Sim	0,8847%
152	25/11/2034	27/11/2034	Sim	Sim	0,8970%
153	25/12/2034	26/12/2034	Sim	Sim	0,9096%
154	25/01/2035	25/01/2035	Sim	Sim	0,9225%
155	25/02/2035	26/02/2035	Sim	Sim	0,9357%
156	25/03/2035	26/03/2035	Sim	Sim	0,9492%

Período	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Juros	Amortização	TAi
157	25/04/2035	25/04/2035	Sim	Sim	0,9631%
158	25/05/2035	25/05/2035	Sim	Sim	0,9773%
159	25/06/2035	25/06/2035	Sim	Sim	0,9918%
160	25/07/2035	25/07/2035	Sim	Sim	1,0067%
161	25/08/2035	27/08/2035	Sim	Sim	1,0219%
162	25/09/2035	25/09/2035	Sim	Sim	1,0376%
163	25/10/2035	25/10/2035	Sim	Sim	1,0537%
164	25/11/2035	26/11/2035	Sim	Sim	1,0702%
165	25/12/2035	26/12/2035	Sim	Sim	1,0871%
166	25/01/2036	25/01/2036	Sim	Sim	1,1045%
167	25/02/2036	27/02/2036	Sim	Sim	1,1223%
168	25/03/2036	25/03/2036	Sim	Sim	1,1407%
169	25/04/2036	25/04/2036	Sim	Sim	1,1596%
170	25/05/2036	26/05/2036	Sim	Sim	1,1790%
171	25/06/2036	25/06/2036	Sim	Sim	1,1989%
172	25/07/2036	25/07/2036	Sim	Sim	1,2195%
173	25/08/2036	25/08/2036	Sim	Sim	1,2407%
174	25/09/2036	25/09/2036	Sim	Sim	1,2625%
175	25/10/2036	27/10/2036	Sim	Sim	1,2849%
176	25/11/2036	25/11/2036	Sim	Sim	1,3081%
177	25/12/2036	26/12/2036	Sim	Sim	1,3320%
178	25/01/2037	26/01/2037	Sim	Sim	1,3566%
179	25/02/2037	25/02/2037	Sim	Sim	1,3821%
180	25/03/2037	25/03/2037	Sim	Sim	1,4084%
181	25/04/2037	27/04/2037	Sim	Sim	1,4356%
182	25/05/2037	25/05/2037	Sim	Sim	1,4637%
183	25/06/2037	25/06/2037	Sim	Sim	1,4928%
184	25/07/2037	27/07/2037	Sim	Sim	1,5229%
185	25/08/2037	25/08/2037	Sim	Sim	1,5541%
186	25/09/2037	25/09/2037	Sim	Sim	1,5865%
187	25/10/2037	26/10/2037	Sim	Sim	1,6200%
188	25/11/2037	25/11/2037	Sim	Sim	1,6548%
189	25/12/2037	28/12/2037	Sim	Sim	1,6910%
190	25/01/2038	25/01/2038	Sim	Sim	1,7286%
191	25/02/2038	25/02/2038	Sim	Sim	1,7677%
192	25/03/2038	25/03/2038	Sim	Sim	1,8084%
193	25/04/2038	26/04/2038	Sim	Sim	1,8509%
194	25/05/2038	25/05/2038	Sim	Sim	1,8951%
195	25/06/2038	25/06/2038	Sim	Sim	1,9413%
196	25/07/2038	26/07/2038	Sim	Sim	1,9895%

<b>Período</b>	<b>Data de Aniversário</b>	<b>Data de Pagamento</b>	<b>Juros</b>	<b>Amortização</b>	<b>TAi</b>
197	25/08/2038	25/08/2038	Sim	Sim	2,0399%
198	25/09/2038	27/09/2038	Sim	Sim	2,0927%
199	25/10/2038	25/10/2038	Sim	Sim	2,1480%
200	25/11/2038	25/11/2038	Sim	Sim	2,2060%
201	25/12/2038	27/12/2038	Sim	Sim	2,2669%
202	25/01/2039	25/01/2039	Sim	Sim	2,3310%
203	25/02/2039	25/02/2039	Sim	Sim	2,3984%
204	25/03/2039	25/03/2039	Sim	Sim	2,4695%
205	25/04/2039	25/04/2039	Sim	Sim	2,5446%
206	25/05/2039	25/05/2039	Sim	Sim	2,6239%
207	25/06/2039	27/06/2039	Sim	Sim	2,7080%
208	25/07/2039	25/07/2039	Sim	Sim	2,7971%
209	25/08/2039	25/08/2039	Sim	Sim	2,8919%
210	25/09/2039	26/09/2039	Sim	Sim	2,9927%
211	25/10/2039	25/10/2039	Sim	Sim	3,1003%
212	25/11/2039	25/11/2039	Sim	Sim	3,2153%
213	25/12/2039	26/12/2039	Sim	Sim	3,3386%
214	25/01/2040	25/01/2040	Sim	Sim	3,4710%
215	25/02/2040	27/02/2040	Sim	Sim	3,6136%
216	25/03/2040	26/03/2040	Sim	Sim	3,7676%
217	25/04/2040	25/04/2040	Sim	Sim	3,9345%
218	25/05/2040	25/05/2040	Sim	Sim	4,1159%
219	25/06/2040	25/06/2040	Sim	Sim	4,3138%
220	25/07/2040	25/07/2040	Sim	Sim	4,5306%
221	25/08/2040	27/08/2040	Sim	Sim	4,7690%
222	25/09/2040	25/09/2040	Sim	Sim	5,0327%
223	25/10/2040	25/10/2040	Sim	Sim	5,3256%
224	25/11/2040	26/11/2040	Sim	Sim	5,6530%
225	25/12/2040	26/12/2040	Sim	Sim	6,0213%
226	25/01/2041	25/01/2041	Sim	Sim	6,4388%
227	25/02/2041	25/02/2041	Sim	Sim	6,9160%
228	25/03/2041	25/03/2041	Sim	Sim	7,4666%
229	25/04/2041	25/04/2041	Sim	Sim	8,1090%
230	25/05/2041	27/05/2041	Sim	Sim	8,8682%
231	25/06/2041	25/06/2041	Sim	Sim	9,7794%
232	25/07/2041	25/07/2041	Sim	Sim	10,8930%
233	25/08/2041	26/08/2041	Sim	Sim	12,2851%
234	25/09/2041	25/09/2041	Sim	Sim	14,0751%
235	25/10/2041	25/10/2041	Sim	Sim	16,4617%
236	25/11/2041	25/11/2041	Sim	Sim	19,8031%

Período	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Juros	Amortização	TAi
237	25/12/2041	26/12/2041	Sim	Sim	24,8152%
238	25/01/2042	27/01/2042	Sim	Sim	33,1689%
239	25/02/2042	25/02/2042	Sim	Sim	49,8766%
240	25/03/2042	25/03/2042	Sim	Sim	100,0000%

**CRI Subordinados (Série 106ª)**

<b>Período</b>	<b>Data de Aniversário</b>	<b>Data de Pagamento</b>	<b>Juros</b>	<b>Amortização</b>	<b>TAI</b>
1	25/04/2022	25/04/2022	Incorpora	Não	0,0000%
2	25/05/2022	25/05/2022	sim	Não	0,0000%
3	25/06/2022	27/06/2022	Sim	Não	0,0000%
4	25/07/2022	25/07/2022	Sim	Não	0,0000%
5	25/08/2022	25/08/2022	Sim	Não	0,0000%
6	25/09/2022	26/09/2022	Sim	Não	0,0000%
7	25/10/2022	25/10/2022	Sim	Não	0,0000%
8	25/11/2022	25/11/2022	Sim	Não	0,0000%
9	25/12/2022	26/12/2022	Sim	Não	0,0000%
10	25/01/2023	25/01/2023	Sim	Não	0,0000%
11	25/02/2023	27/02/2023	Sim	Não	0,0000%
12	25/03/2023	27/03/2023	Sim	Não	0,0000%
13	25/04/2023	25/04/2023	Sim	Não	0,0000%
14	25/05/2023	25/05/2023	Sim	Não	0,0000%
15	25/06/2023	26/06/2023	Sim	Não	0,0000%
16	25/07/2023	25/07/2023	Sim	Não	0,0000%
17	25/08/2023	25/08/2023	Sim	Não	0,0000%
18	25/09/2023	25/09/2023	Sim	Não	0,0000%
19	25/10/2023	25/10/2023	Sim	Não	0,0000%
20	25/11/2023	27/11/2023	Sim	Não	0,0000%
21	25/12/2023	26/12/2023	Sim	Não	0,0000%
22	25/01/2024	25/01/2024	Sim	Não	0,0000%
23	25/02/2024	26/02/2024	Sim	Não	0,0000%
24	25/03/2024	25/03/2024	Sim	Não	0,0000%
25	25/04/2024	25/04/2024	Sim	Não	0,0000%
26	25/05/2024	27/05/2024	Sim	Não	0,0000%
27	25/06/2024	25/06/2024	Sim	Não	0,0000%
28	25/07/2024	25/07/2024	Sim	Não	0,0000%
29	25/08/2024	26/08/2024	Sim	Não	0,0000%
30	25/09/2024	25/09/2024	Sim	Não	0,0000%
31	25/10/2024	25/10/2024	Sim	Não	0,0000%
32	25/11/2024	25/11/2024	Sim	Não	0,0000%
33	25/12/2024	26/12/2024	Sim	Não	0,0000%
34	25/01/2025	27/01/2025	Sim	Não	0,0000%
35	25/02/2025	25/02/2025	Sim	Não	0,0000%
36	25/03/2025	25/03/2025	Sim	Não	0,0000%
37	25/04/2025	25/04/2025	Sim	Não	0,0000%
38	25/05/2025	26/05/2025	Sim	Não	0,0000%

Período	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Juros	Amortização	TAI
39	25/06/2025	25/06/2025	Sim	Não	0,0000%
40	25/07/2025	25/07/2025	Sim	Não	0,0000%
41	25/08/2025	25/08/2025	Sim	Não	0,0000%
42	25/09/2025	25/09/2025	Sim	Não	0,0000%
43	25/10/2025	27/10/2025	Sim	Não	0,0000%
44	25/11/2025	25/11/2025	Sim	Não	0,0000%
45	25/12/2025	26/12/2025	Sim	Não	0,0000%
46	25/01/2026	26/01/2026	Sim	Não	0,0000%
47	25/02/2026	25/02/2026	Sim	Não	0,0000%
48	25/03/2026	25/03/2026	Sim	Não	0,0000%
49	25/04/2026	27/04/2026	Sim	Não	0,0000%
50	25/05/2026	25/05/2026	Sim	Não	0,0000%
51	25/06/2026	25/06/2026	Sim	Não	0,0000%
52	25/07/2026	27/07/2026	Sim	Não	0,0000%
53	25/08/2026	25/08/2026	Sim	Não	0,0000%
54	25/09/2026	25/09/2026	Sim	Não	0,0000%
55	25/10/2026	26/10/2026	Sim	Não	0,0000%
56	25/11/2026	25/11/2026	Sim	Não	0,0000%
57	25/12/2026	28/12/2026	Sim	Não	0,0000%
58	25/01/2027	25/01/2027	Sim	Não	0,0000%
59	25/02/2027	25/02/2027	Sim	Não	0,0000%
60	25/03/2027	25/03/2027	Sim	Não	0,0000%
61	25/04/2027	26/04/2027	Sim	Não	0,0000%
62	25/05/2027	25/05/2027	Sim	Não	0,0000%
63	25/06/2027	25/06/2027	Sim	Não	0,0000%
64	25/07/2027	26/07/2027	Sim	Não	0,0000%
65	25/08/2027	25/08/2027	Sim	Não	0,0000%
66	25/09/2027	27/09/2027	Sim	Não	0,0000%
67	25/10/2027	25/10/2027	Sim	Não	0,0000%
68	25/11/2027	25/11/2027	Sim	Não	0,0000%
69	25/12/2027	27/12/2027	Sim	Não	0,0000%
70	25/01/2028	25/01/2028	Sim	Não	0,0000%
71	25/02/2028	25/02/2028	Sim	Não	0,0000%
72	25/03/2028	27/03/2028	Sim	Não	0,0000%
73	25/04/2028	25/04/2028	Sim	Não	0,0000%
74	25/05/2028	25/05/2028	Sim	Não	0,0000%
75	25/06/2028	26/06/2028	Sim	Não	0,0000%
76	25/07/2028	25/07/2028	Sim	Não	0,0000%
77	25/08/2028	25/08/2028	Sim	Não	0,0000%
78	25/09/2028	25/09/2028	Sim	Não	0,0000%

Período	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Juros	Amortização	TAI
79	25/10/2028	25/10/2028	Sim	Não	0,0000%
80	25/11/2028	27/11/2028	Sim	Não	0,0000%
81	25/12/2028	26/12/2028	Sim	Não	0,0000%
82	25/01/2029	25/01/2029	Sim	Não	0,0000%
83	25/02/2029	26/02/2029	Sim	Não	0,0000%
84	25/03/2029	26/03/2029	Sim	Não	0,0000%
85	25/04/2029	25/04/2029	Sim	Não	0,0000%
86	25/05/2029	25/05/2029	Sim	Não	0,0000%
87	25/06/2029	25/06/2029	Sim	Não	0,0000%
88	25/07/2029	25/07/2029	Sim	Não	0,0000%
89	25/08/2029	27/08/2029	Sim	Não	0,0000%
90	25/09/2029	25/09/2029	Sim	Não	0,0000%
91	25/10/2029	25/10/2029	Sim	Não	0,0000%
92	25/11/2029	26/11/2029	Sim	Não	0,0000%
93	25/12/2029	26/12/2029	Sim	Não	0,0000%
94	25/01/2030	25/01/2030	Sim	Não	0,0000%
95	25/02/2030	25/02/2030	Sim	Não	0,0000%
96	25/03/2030	25/03/2030	Sim	Não	0,0000%
97	25/04/2030	25/04/2030	Sim	Não	0,0000%
98	25/05/2030	27/05/2030	Sim	Não	0,0000%
99	25/06/2030	25/06/2030	Sim	Não	0,0000%
100	25/07/2030	25/07/2030	Sim	Não	0,0000%
101	25/08/2030	26/08/2030	Sim	Não	0,0000%
102	25/09/2030	25/09/2030	Sim	Não	0,0000%
103	25/10/2030	25/10/2030	Sim	Não	0,0000%
104	25/11/2030	25/11/2030	Sim	Não	0,0000%
105	25/12/2030	26/12/2030	Sim	Não	0,0000%
106	25/01/2031	27/01/2031	Sim	Não	0,0000%
107	25/02/2031	26/02/2031	Sim	Não	0,0000%
108	25/03/2031	25/03/2031	Sim	Não	0,0000%
109	25/04/2031	25/04/2031	Sim	Não	0,0000%
110	25/05/2031	26/05/2031	Sim	Não	0,0000%
111	25/06/2031	25/06/2031	Sim	Não	0,0000%
112	25/07/2031	25/07/2031	Sim	Não	0,0000%
113	25/08/2031	25/08/2031	Sim	Não	0,0000%
114	25/09/2031	25/09/2031	Sim	Não	0,0000%
115	25/10/2031	27/10/2031	Sim	Não	0,0000%
116	25/11/2031	25/11/2031	Sim	Não	0,0000%
117	25/12/2031	26/12/2031	Sim	Não	0,0000%
118	25/01/2032	26/01/2032	Sim	Não	0,0000%

Período	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Juros	Amortização	TAI
119	25/02/2032	25/02/2032	Sim	Não	0,0000%
120	25/03/2032	25/03/2032	Sim	Não	0,0000%
121	25/04/2032	26/04/2032	Sim	Não	0,0000%
122	25/05/2032	25/05/2032	Sim	Não	0,0000%
123	25/06/2032	25/06/2032	Sim	Não	0,0000%
124	25/07/2032	26/07/2032	Sim	Não	0,0000%
125	25/08/2032	25/08/2032	Sim	Não	0,0000%
126	25/09/2032	27/09/2032	Sim	Não	0,0000%
127	25/10/2032	25/10/2032	Sim	Não	0,0000%
128	25/11/2032	25/11/2032	Sim	Não	0,0000%
129	25/12/2032	27/12/2032	Sim	Não	0,0000%
130	25/01/2033	25/01/2033	Sim	Não	0,0000%
131	25/02/2033	25/02/2033	Sim	Não	0,0000%
132	25/03/2033	25/03/2033	Sim	Não	0,0000%
133	25/04/2033	25/04/2033	Sim	Não	0,0000%
134	25/05/2033	25/05/2033	Sim	Não	0,0000%
135	25/06/2033	27/06/2033	Sim	Não	0,0000%
136	25/07/2033	25/07/2033	Sim	Não	0,0000%
137	25/08/2033	25/08/2033	Sim	Não	0,0000%
138	25/09/2033	26/09/2033	Sim	Não	0,0000%
139	25/10/2033	25/10/2033	Sim	Não	0,0000%
140	25/11/2033	25/11/2033	Sim	Não	0,0000%
141	25/12/2033	26/12/2033	Sim	Não	0,0000%
142	25/01/2034	25/01/2034	Sim	Não	0,0000%
143	25/02/2034	27/02/2034	Sim	Não	0,0000%
144	25/03/2034	27/03/2034	Sim	Não	0,0000%
145	25/04/2034	25/04/2034	Sim	Não	0,0000%
146	25/05/2034	25/05/2034	Sim	Não	0,0000%
147	25/06/2034	26/06/2034	Sim	Não	0,0000%
148	25/07/2034	25/07/2034	Sim	Não	0,0000%
149	25/08/2034	25/08/2034	Sim	Não	0,0000%
150	25/09/2034	25/09/2034	Sim	Não	0,0000%
151	25/10/2034	25/10/2034	Sim	Não	0,0000%
152	25/11/2034	27/11/2034	Sim	Não	0,0000%
153	25/12/2034	26/12/2034	Sim	Não	0,0000%
154	25/01/2035	25/01/2035	Sim	Não	0,0000%
155	25/02/2035	26/02/2035	Sim	Não	0,0000%
156	25/03/2035	26/03/2035	Sim	Não	0,0000%
157	25/04/2035	25/04/2035	Sim	Não	0,0000%
158	25/05/2035	25/05/2035	Sim	Não	0,0000%



Período	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Juros	Amortização	TAI
159	25/06/2035	25/06/2035	Sim	Não	0,0000%
160	25/07/2035	25/07/2035	Sim	Não	0,0000%
161	25/08/2035	27/08/2035	Sim	Não	0,0000%
162	25/09/2035	25/09/2035	Sim	Não	0,0000%
163	25/10/2035	25/10/2035	Sim	Não	0,0000%
164	25/11/2035	26/11/2035	Sim	Não	0,0000%
165	25/12/2035	26/12/2035	Sim	Não	0,0000%
166	25/01/2036	25/01/2036	Sim	Não	0,0000%
167	25/02/2036	27/02/2036	Sim	Não	0,0000%
168	25/03/2036	25/03/2036	Sim	Não	0,0000%
169	25/04/2036	25/04/2036	Sim	Não	0,0000%
170	25/05/2036	26/05/2036	Sim	Não	0,0000%
171	25/06/2036	25/06/2036	Sim	Não	0,0000%
172	25/07/2036	25/07/2036	Sim	Não	0,0000%
173	25/08/2036	25/08/2036	Sim	Não	0,0000%
174	25/09/2036	25/09/2036	Sim	Não	0,0000%
175	25/10/2036	27/10/2036	Sim	Não	0,0000%
176	25/11/2036	25/11/2036	Sim	Não	0,0000%
177	25/12/2036	26/12/2036	Sim	Não	0,0000%
178	25/01/2037	26/01/2037	Sim	Não	0,0000%
179	25/02/2037	25/02/2037	Sim	Não	0,0000%
180	25/03/2037	25/03/2037	Sim	Não	0,0000%
181	25/04/2037	27/04/2037	Sim	Não	0,0000%
182	25/05/2037	25/05/2037	Sim	Não	0,0000%
183	25/06/2037	25/06/2037	Sim	Não	0,0000%
184	25/07/2037	27/07/2037	Sim	Não	0,0000%
185	25/08/2037	25/08/2037	Sim	Não	0,0000%
186	25/09/2037	25/09/2037	Sim	Não	0,0000%
187	25/10/2037	26/10/2037	Sim	Não	0,0000%
188	25/11/2037	25/11/2037	Sim	Não	0,0000%
189	25/12/2037	28/12/2037	Sim	Não	0,0000%
190	25/01/2038	25/01/2038	Sim	Não	0,0000%
191	25/02/2038	25/02/2038	Sim	Não	0,0000%
192	25/03/2038	25/03/2038	Sim	Não	0,0000%
193	25/04/2038	26/04/2038	Sim	Não	0,0000%
194	25/05/2038	25/05/2038	Sim	Não	0,0000%
195	25/06/2038	25/06/2038	Sim	Não	0,0000%
196	25/07/2038	26/07/2038	Sim	Não	0,0000%
197	25/08/2038	25/08/2038	Sim	Não	0,0000%
198	25/09/2038	27/09/2038	Sim	Não	0,0000%

Período	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Juros	Amortização	TAi
199	25/10/2038	25/10/2038	Sim	Não	0,0000%
200	25/11/2038	25/11/2038	Sim	Não	0,0000%
201	25/12/2038	27/12/2038	Sim	Não	0,0000%
202	25/01/2039	25/01/2039	Sim	Não	0,0000%
203	25/02/2039	25/02/2039	Sim	Não	0,0000%
204	25/03/2039	25/03/2039	Sim	Não	0,0000%
205	25/04/2039	25/04/2039	Sim	Não	0,0000%
206	25/05/2039	25/05/2039	Sim	Não	0,0000%
207	25/06/2039	27/06/2039	Sim	Não	0,0000%
208	25/07/2039	25/07/2039	Sim	Não	0,0000%
209	25/08/2039	25/08/2039	Sim	Não	0,0000%
210	25/09/2039	26/09/2039	Sim	Não	0,0000%
211	25/10/2039	25/10/2039	Sim	Não	0,0000%
212	25/11/2039	25/11/2039	Sim	Não	0,0000%
213	25/12/2039	26/12/2039	Sim	Não	0,0000%
214	25/01/2040	25/01/2040	Sim	Não	0,0000%
215	25/02/2040	27/02/2040	Sim	Não	0,0000%
216	25/03/2040	26/03/2040	Sim	Não	0,0000%
217	25/04/2040	25/04/2040	Sim	Não	0,0000%
218	25/05/2040	25/05/2040	Sim	Não	0,0000%
219	25/06/2040	25/06/2040	Sim	Não	0,0000%
220	25/07/2040	25/07/2040	Sim	Não	0,0000%
221	25/08/2040	27/08/2040	Sim	Não	0,0000%
222	25/09/2040	25/09/2040	Sim	Não	0,0000%
223	25/10/2040	25/10/2040	Sim	Não	0,0000%
224	25/11/2040	26/11/2040	Sim	Não	0,0000%
225	25/12/2040	26/12/2040	Sim	Não	0,0000%
226	25/01/2041	25/01/2041	Sim	Não	0,0000%
227	25/02/2041	25/02/2041	Sim	Não	0,0000%
228	25/03/2041	25/03/2041	Sim	Não	0,0000%
229	25/04/2041	25/04/2041	Sim	Não	0,0000%
230	25/05/2041	27/05/2041	Sim	Não	0,0000%
231	25/06/2041	25/06/2041	Sim	Não	0,0000%
232	25/07/2041	25/07/2041	Sim	Não	0,0000%
233	25/08/2041	26/08/2041	Sim	Não	0,0000%
234	25/09/2041	25/09/2041	Sim	Não	0,0000%
235	25/10/2041	25/10/2041	Sim	Não	0,0000%
236	25/11/2041	25/11/2041	Sim	Não	0,0000%
237	25/12/2041	26/12/2041	Sim	Não	0,0000%
238	25/01/2042	27/01/2042	Sim	Não	0,0000%

Período	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Juros	Amortização	TAi
239	25/02/2042	25/02/2042	Sim	Não	0,0000%
240	25/03/2042	25/03/2042	Sim	Não	0,0000%
241	25/04/2042	25/04/2042	Sim	Sim	1,3894%
242	25/05/2042	26/05/2042	Sim	Sim	1,4165%
243	25/06/2042	25/06/2042	Sim	Sim	1,4446%
244	25/07/2042	25/07/2042	Sim	Sim	1,4737%
245	25/08/2042	25/08/2042	Sim	Sim	1,5038%
246	25/09/2042	25/09/2042	Sim	Sim	1,5349%
247	25/10/2042	27/10/2042	Sim	Sim	1,5672%
248	25/11/2042	25/11/2042	Sim	Sim	1,6008%
249	25/12/2042	26/12/2042	Sim	Sim	1,6356%
250	25/01/2043	26/01/2043	Sim	Sim	1,6717%
251	25/02/2043	25/02/2043	Sim	Sim	1,7093%
252	25/03/2043	25/03/2043	Sim	Sim	1,7484%
253	25/04/2043	27/04/2043	Sim	Sim	1,7890%
254	25/05/2043	25/05/2043	Sim	Sim	1,8314%
255	25/06/2043	25/06/2043	Sim	Sim	1,8756%
256	25/07/2043	27/07/2043	Sim	Sim	1,9218%
257	25/08/2043	25/08/2043	Sim	Sim	1,9700%
258	25/09/2043	25/09/2043	Sim	Sim	2,0204%
259	25/10/2043	26/10/2043	Sim	Sim	2,0731%
260	25/11/2043	25/11/2043	Sim	Sim	2,1284%
261	25/12/2043	28/12/2043	Sim	Sim	2,1864%
262	25/01/2044	25/01/2044	Sim	Sim	2,2473%
263	25/02/2044	25/02/2044	Sim	Sim	2,3113%
264	25/03/2044	25/03/2044	Sim	Sim	2,3788%
265	25/04/2044	25/04/2044	Sim	Sim	2,4498%
266	25/05/2044	25/05/2044	Sim	Sim	2,5249%
267	25/06/2044	27/06/2044	Sim	Sim	2,6042%
268	25/07/2044	25/07/2044	Sim	Sim	2,6882%
269	25/08/2044	25/08/2044	Sim	Sim	2,7773%
270	25/09/2044	26/09/2044	Sim	Sim	2,8721%
271	25/10/2044	25/10/2044	Sim	Sim	2,9729%
272	25/11/2044	25/11/2044	Sim	Sim	3,0805%
273	25/12/2044	26/12/2044	Sim	Sim	3,1955%
274	25/01/2045	25/01/2045	Sim	Sim	3,3187%
275	25/02/2045	27/02/2045	Sim	Sim	3,4511%
276	25/03/2045	27/03/2045	Sim	Sim	3,5937%
277	25/04/2045	25/04/2045	Sim	Sim	3,7477%
278	25/05/2045	25/05/2045	Sim	Sim	3,9146%

<b>Período</b>	<b>Data de Aniversário</b>	<b>Data de Pagamento</b>	<b>Juros</b>	<b>Amortização</b>	<b>TAi</b>
279	25/06/2045	26/06/2045	Sim	Sim	4,0960%
280	25/07/2045	25/07/2045	Sim	Sim	4,2939%
281	25/08/2045	25/08/2045	Sim	Sim	4,5107%
282	25/09/2045	25/09/2045	Sim	Sim	4,7492%
283	25/10/2045	25/10/2045	Sim	Sim	5,0128%
284	25/11/2045	27/11/2045	Sim	Sim	5,3058%
285	25/12/2045	26/12/2045	Sim	Sim	5,6332%
286	25/01/2046	25/01/2046	Sim	Sim	6,0016%
287	25/02/2046	26/02/2046	Sim	Sim	6,4192%
288	25/03/2046	26/03/2046	Sim	Sim	6,8964%
289	25/04/2046	25/04/2046	Sim	Sim	7,4471%
290	25/05/2046	25/05/2046	Sim	Sim	8,0896%
291	25/06/2046	25/06/2046	Sim	Sim	8,8490%
292	25/07/2046	25/07/2046	Sim	Sim	9,7602%
293	25/08/2046	27/08/2046	Sim	Sim	10,8741%
294	25/09/2046	25/09/2046	Sim	Sim	12,2665%
295	25/10/2046	25/10/2046	Sim	Sim	14,0568%
296	25/11/2046	26/11/2046	Sim	Sim	16,4439%
297	25/12/2046	26/12/2046	Sim	Sim	19,7859%
298	25/01/2047	25/01/2047	Sim	Sim	24,7991%
299	25/02/2047	27/02/2047	Sim	Sim	33,1546%
300	25/03/2047	25/03/2047	Sim	Sim	49,8658%
301	25/04/2047	25/04/2047	Sim	Sim	100,0000%

## ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 14 de abril de 2022
--------------------------------------	--

<b>SÉRIE</b>	01	<b>NÚMERO</b>	01	<b>TIPO DE CCI</b>	INTEGRAL
--------------	----	---------------	----	--------------------	----------

<b>1. EMISSOR</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>ARTEMIS 2022 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>					
CNPJ: 45.063.985/0001-32					
ADMINISTRADOR: BANCO DAYCOVAL S.A.					
CNPJ DO ADMINISTRADOR: 62.232.889/0001-90					
ENDEREÇO: Avenida Paulista, 1.793, Bela Vista					
CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01311-200

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>					
CNPJ: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi					
CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.534-004

<b>3. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>MATEUS SUPERMERCADOS S.A.</b>					
CNPJ: 03.995.515/0013-09					
ENDEREÇO: Avenida Daniel de La Touche, 73-A, Bairro Cohama					
CIDADE	São Luís	UF	MA	CEP	65.073-780

<b>4. TÍTULO</b>					
<p><i>Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel</i> celebrado em 11 de abril de 2022, entre a Artemis 2022 Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 45.862.701/0001-78 ("<u>Artemis</u>") e a Devedora, acima definida, conforme aditado, nos termos do <i>Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel</i> celebrado em 11 de abril de 2022, por meio do qual o Emissor, acima definido, se sub-rogou na posição da Artemis, assumindo todos os direitos e obrigações, principais e acessórios, presentes e futuros a que a Artemis faz jus, ficando a Artemis desonerada de tais direitos e obrigações ("<u>Contrato de Locação SLB</u>").</p>					

## 5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Totalidade das parcelas dos alugueis mensais devidos nos termos do Contrato de Locação SLB no valor de R\$ 88.115.322,02 (oitenta e oito milhões, cento e quinze mil, trezentos e vinte e dois reais e dois centavos), atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, assim como eventuais encargos moratórios e penalidades decorrentes do inadimplemento e/ou atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários.

## 6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel situado no Município de Timon, Estado do Maranhão, na Rodovia BR-316, Avenida Presidente Médici, com área de terreno de 30.000,00 metros quadrados e área construída de 15.642,77 metros quadrados, atualmente objeto da matrícula nº 63.110 do Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Timon – Maranhão. O imóvel está identificado no item “a”, das considerações preliminares, do Contrato de Locação SLB, e sua área de terreno assim se descreve, caracteriza e confronta:

“Um terreno situado no Lugar Mateuzinho, Data Gameleira, nesta cidade, com os seguintes limites e confrontações: Ao norte (lado direito): 222,67 metros com área de terceiros; ao sul (lado esquerdo): 212,84 metros com Rua Adamastor de Oliveira, Rua Projetada e Terras de terceiros; ao leste (frente): 99,46 metros com BR 316 KM 62 e Avenida Presidente Médici; a ao oeste (fundo): 184,75 metros com Rua Projetada e área de terceiros. Área total de 30.000,00 m² e perímetro de 719,72 metros”

## 7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

7.1. PRAZO	9.142 (nove mil cento e quarenta e dois) dias corridos.
7.2. VALOR DO PRINCIPAL	R\$ 88.115.322,02 (oitenta e oito milhões, cento e quinze mil, trezentos e vinte e dois reais e dois centavos).
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Os alugueis serão reajustados automaticamente, a cada período anual, no mês de aniversário correspondente ao mês da lavratura da Escritura Definitiva (conforme definida no item “b” das considerações preliminares do Contrato de Locação SLB), com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“ <u>IPCA/IBGE</u> ”), considerando

	para tanto o número índice publicado no mês imediatamente anterior ao mês de aniversário do Contrato de Locação SLB em cada ano, e o número índice publicado no mês imediatamente anterior à data da última atualização anual ou, caso seja a primeira atualização anual, da data da lavratura da Escritura Definitiva, conforme fórmula prevista na cláusula 5.1 do Contrato de Locação SLB.
7.4. DATA DO PRIMEIRO VENCIMENTO	15 de maio de 2022
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de abril de 2047
7.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Os aluguéis devidos e não pagos nos respectivos vencimentos estarão sujeitos aos seguintes encargos (i) multa por atraso de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (ii) a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; e (iii) correção monetária pelo índice previsto no item 5.1., do Contrato de Locação SLB, calculado em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento.
7.7. INDENIZAÇÃO	Nos termos da cláusula 11.1 do Contrato de Locação SLB, caso a Devedora denuncie voluntariamente o Contrato de Locação SLB antes de seu término ou em caso de rescisão do Contrato de Locação SLB, inclusive em virtude de descumprimento de quaisquer obrigações contratuais da Devedora previstas no Contrato de Locação SLB, desde que observados os eventuais prazos de cura estabelecidos, a Devedora pagará ao Locador, a título de indenização, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente desde o último reajuste até a data de ocorrência do pagamento desta indenização, em base diária.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.

7.9. LOCAL DE PAGAMENTO	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
7.10. GARANTIAS REAIS	A CCI não conta com quaisquer garantias reais.



<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 14 de abril de 2022
--------------------------------------	--

<b>SÉRIE</b>	01	<b>NÚMERO</b>	02	<b>TIPO DE CCI</b>	INTEGRAL
--------------	----	---------------	----	--------------------	----------

<b>1. EMISSOR</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>ARTEMIS 2022 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>					
CNPJ: 45.063.985/0001-32					
ADMINISTRADOR: BANCO DAYCOVAL S.A.					
CNPJ DO ADMINISTRADOR: 62.232.889/0001-90					
ENDEREÇO: Avenida Paulista, 1.793, Bela Vista					
CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01311-200

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>					
CNPJ: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi					
CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.534-004

<b>3. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>MATEUS SUPERMERCADOS S.A.</b>					
CNPJ: 03.995.515/0013-09					
ENDEREÇO: Avenida Daniel de La Touche, 73-A, Bairro Cohama					
CIDADE	São Luís	UF	MA	CEP	65.073-780

<b>4. TÍTULO</b>					
<p><i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Build to Suit) e Outras Avenças</i> celebrado em 11 de abril de 2022, entre a Artemis 2022 Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 45.862.701/0001-78 ("<u>Artemis</u>") e a Devedora, acima definida, conforme aditado, nos termos do <i>Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Build to Suit) e Outras Avenças</i> celebrado em 11 de abril de 2022, por meio do qual o Emissor, acima definido, se sub-rogou na posição da Artemis, assumindo todos os direitos e obrigações, principais e acessórios, presentes e futuros a que a Artemis faz jus, ficando a Artemis desonerada de tais direitos e obrigações ("<u>Contrato de Locação BTS</u>").</p>					

## 5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Totalidade das parcelas dos alugueis mensais devidos nos termos do Contrato de Locação BTS no valor de R\$ 58.837.500,00 (cinquenta e oito milhões, oitocentos e trinta e sete mil, e quinhentos reais), atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, assim como eventuais encargos moratórios e penalidades decorrentes do inadimplemento e/ou atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários.

## 6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel situado no Município de Sousa, Estado de Paraíba, na Rodovia BR 230, Bairro Jardim Brasília, com área de terreno de 20.000,00 metros quadrados, atualmente objeto da matrícula nº 20.476, do 1º Cartório de Serviço Notarial e Registral de Sousa – Paraíba. O imóvel está identificado no item “a”, das considerações preliminares, do Contrato de Locação BTS, e sua área de terreno assim se descreve, caracteriza e confronta:

“Terreno, localizado na zona urbana, rodovia BR 230, bairro Jardim Brasília, município de Sousa-PB. (Desmembrado da gleba Santarém). Limites e confrontações: ao norte medindo 210,52m (duzentos e dez metros e cinquenta e dois centímetros), ao sul medindo 116,88m (cento e dezesseis metros e oitenta e oito centímetros), mais um seguimento de 91,83m (noventa e um metros e oitenta e três centímetros), ao leste medindo 81,10m (oitenta e um metros e dez centímetros), e ao oeste medindo 105,17m (cento e cinco metros e dezessete centímetros), confrontando-se ao norte com a Rua Projetada do Loteamento Jardim Brasília, ao sul com a faixa de domínio da Rodovia BR-230, ao leste com o imóvel de Victor Gadelha Abrantes, ao oeste com imóvel de Fábio de Sá e outros, perfazendo uma área total de 20.000,00m2.”

## 7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

7.1. PRAZO	9.142 (nove mil cento e quarenta e dois) dias corridos.
7.2. VALOR DO PRINCIPAL	R\$ 58.837.500,00 (cinquenta e oito milhões, oitocentos e trinta e sete mil, e quinhentos reais).
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Os aluguéis serão reajustados automaticamente, a cada período anual, no mês de aniversário correspondente ao mês da data da lavratura da escritura definitiva (conforme definida no item “e”, das considerações preliminares, do Contrato de Locação BTS) (“Data de

	<p><u>Atualização</u>") com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("<u>IPCA/IBGE</u>"), considerando para tanto o número índice publicado no mês de aniversário do Contrato de Locação BTS em cada ano, e o número índice publicado no mês da última atualização anual ou, caso seja a primeira atualização anual, o número índice publicado no mês imediatamente anterior ao mês da data da lavratura da Escritura, conforme fórmula prevista no item 9.1 do Contrato de Locação BTS.</p>
7.4. DATA DO PRIMEIRO VENCIMENTO	15 de maio de 2022
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de abril de 2047
7.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	<p>Os aluguéis devidos e não pagos nos respectivos vencimentos estarão sujeitos aos seguintes encargos (i) multa por atraso de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (ii) a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; e (iii) correção monetária pelo índice previsto no item 9.1., do Contrato de Locação BTS, calculado em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento.</p>
7.7. INDENIZAÇÃO	<p>Nos termos do item 15.1 do Contrato de Locação BTS, caso a Devedora denuncie voluntariamente o Contrato de Locação BTS antes de seu término ou em caso de rescisão do Contrato de Locação BTS, inclusive em virtude de descumprimento de quaisquer obrigações contratuais da Devedora previstas no Contrato de Locação BTS, desde que observados os eventuais prazos de cura estabelecidos, a Devedora pagará ao Locador, a título de indenização, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente desde o último reajuste</p>

	até a data de ocorrência do pagamento desta indenização, em base diária.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.
7.9. LOCAL DE PAGAMENTO	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
7.10. GARANTIAS REAIS	A CCI não conta com quaisquer garantias reais.

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 14 de abril de 2022
--------------------------------------	--

<b>SÉRIE</b>	01	<b>NÚMERO</b>	03	<b>TIPO DE CCI</b>	INTEGRAL
--------------	----	---------------	----	--------------------	----------

<b>1. EMISSOR</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>ARTEMIS 2022 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>					
CNPJ: 45.063.985/0001-32					
ADMINISTRADOR: BANCO DAYCOVAL S.A.					
CNPJ DO ADMINISTRADOR: 62.232.889/0001-90					
ENDEREÇO: Avenida Paulista, 1.793, Bela Vista					
CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01311-200

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi					
CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.534-004

<b>3. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>MATEUS SUPERMERCADOS S.A.</b>					
CNPJ: 03.995.515/0013-09					
ENDEREÇO: Avenida Daniel de La Touche, 73-A, Bairro Cohama					
CIDADE	São Luís	UF	MA	CEP	65.073-780

<b>4. TÍTULO</b>					
<p><i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Build to Suit) e Outras Avenças</i> celebrado em 11 de abril de 2022, entre a Artemis 2022 Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 45.862.701/0001-78 ("<u>Artemis</u>") e a Devedora, acima definida, conforme aditado, nos termos do <i>Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Build to Suit) e Outras Avenças</i> celebrado em 11 de abril de 2022, por meio do qual o Emissor, acima definido, se sub-rogou na posição da Artemis, assumindo todos os direitos e obrigações, principais e acessórios, presentes e futuros a que a Artemis faz jus, ficando a Artemis desonerada de tais direitos e obrigações ("<u>Contrato de Locação BTS</u>").</p>					

## 5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Totalidade das parcelas dos alugueis mensais devidos nos termos do Contrato de Locação BTS no valor de R\$ 95.253.981,50 (noventa e cinco milhões, duzentos e cinquenta e três mil, novecentos e oitenta e um reais e cinquenta centavos), atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, assim como eventuais encargos moratórios e penalidades decorrentes do inadimplemento e/ou atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários.

## 6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel situado no Município de Jacobina, Estado de Bahia, na Avenida Centenário, S/N, Bairro Nazaré, com área de terreno de 27.214,94 metros quadrados, atualmente objeto da matrícula nº 13.661, do 1º Ofício de Imóveis e Hipotecas de Jacobina – Bahia. O imóvel está identificado no item “a”, das considerações preliminares, do Contrato de Locação BTS e sua área de terreno assim se descreve, caracteriza e confronta:

“Um TERRENO situado na Avenida Centenário, S/Nº, Bairro Nazaré, Jacobina/BA, CEP: 44700-000. Inscrição Imobiliário nº 01.03.970.0300.001, com Área (m²): 27.214,94 m² e Perímetro (m): 750,2614 m – DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AC9-M-Z490, de coordenadas N 8.763.680,2917m e E 332.352,3642m; cerca; deste, segue confrontando com Espólio do sr Joaquim Góes de Oliveira, com os seguintes azimutes e distâncias: 113°43'56" e 96,7298m até o vértice AC9-M-Z491, de coordenadas N 8.763.641,3617m e E 332.440,9142m; cerca; deste, segue confrontando com Córdoba Administração de Bens e Empreendimentos Ltda, com os seguintes azimutes e distâncias: 115°48'15" e 98,6779m até o vértice V1, de coordenadas N 8.763.598,4076m e E 332.529,7527m; cerca; deste, segue confrontando com Colégio Felicidade de Jesus Magalhães, com os seguintes azimutes e distâncias: 207°45'37" e 80,5916m até o vértice V2, de coordenadas N 8.763.527,0917m e E 332.492,2153m; cerca; deste, segue confrontando com Policlínica Regional de Jacobina, com os seguintes azimutes e distâncias: 296°52'23" e 75,3163 m até o vértice V3, de coordenadas N 8.763.561,1357m e E 332.425,0323m; 206°42'09" e 105,7690 m até o vértice V4, de coordenadas N 8.763.466,6467m e E 332.377,5043m; cerca; deste, segue confrontando com Área Pública, Avenida Centenário, com os seguintes azimutes e distâncias: 296°08'30" e 112,4120m até o vértice AC9-M-Z489, de coordenadas N 8.763.516,1747m e E 332.276,5913m; cerca; deste, segue confrontando com Espólio do sr Joaquim, com os seguintes azimutes e distâncias: 24°46'58" e 180,7648 m até o vértice AC9-M-Z490, ponto inicial da descrição deste perímetro”

<b>7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO</b>	
7.1. PRAZO	9.142 (nove mil cento e quarenta e dois) dias corridos.
7.2. VALOR DO PRINCIPAL	R\$ 95.253.981,50 (noventa e cinco milhões, duzentos e cinquenta e três mil, novecentos e oitenta e um reais e cinquenta centavos).
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Os aluguéis serão reajustados automaticamente, a cada período anual, no mês de aniversário correspondente ao mês da data da lavratura da Escritura (conforme definida no item "e", das considerações preliminares, do Contrato de Locação BTS) (" <u>Data de Atualização</u> ") com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (" <u>IPCA/IBGE</u> "), considerando para tanto o número índice publicado no mês de aniversário do Contrato de Locação BTS em cada ano, e o número índice publicado no mês da última atualização anual ou, caso seja a primeira atualização anual, o número índice publicado no mês imediatamente anterior ao mês da data da lavratura da Escritura, conforme fórmula previsto na cláusula 9.1 do Contrato de Locação BTS.
7.4. DATA DO PRIMEIRO VENCIMENTO	15 de maio de 2022
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de abril de 2047
7.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Os aluguéis devidos e não pagos nos respectivos vencimentos estarão sujeitos aos seguintes encargos (i) multa por atraso de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (ii) a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; e (iii) correção monetária pelo índice previsto no item 9.1., do Contrato de Locação BTS, calculado em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento.
7.7. INDENIZAÇÃO	Nos termos da cláusula 15.1 do Contrato de Locação BTS, caso a Devedora denuncie voluntariamente o Contrato de Locação BTS antes de seu término ou em

	caso de rescisão do Contrato de Locação BTS, inclusive em virtude de descumprimento de quaisquer obrigações contratuais da Devedora previstas neste instrumento, desde que observados os eventuais prazos de cura estabelecidos, a Devedora pagará ao Locador, a título de indenização, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente desde o último reajuste até a data de ocorrência do pagamento desta indenização, em base diária.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.
7.9. LOCAL DE PAGAMENTO	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
7.10. GARANTIAS REAIS	A CCI não conta com quaisquer garantias reais.



### ANEXO III – OPERAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Emissora: Bari Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 80	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.929.470,04	Quantidade de ativos: 7592
Data de Vencimento: 18/01/2044	
Taxa de Juros: IGP-M + 8,0812% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório Mensal e Relatório de Gestão - Janeiro, Fevereiro e Março de 2022; - Verificação Trimestral do LTV referente ao 3º e 4º trimestres de 2021; - Fundo de Despesas e Fundo de Reserva referente aos meses de junho a dezembro de 2021, janeiro, fevereiro e março de 2022;	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesa, e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 06/04/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Conta Vinculada; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva;	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 380.000.000,00	Quantidade de ativos: 380
Data de Vencimento: 01/07/2024	
Taxa de Juros: 95% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários decorrentes da CCB nº 100114060008200 e da CCB nº 100114060008300; (ii) Aval de pessoas jurídicas, no âmbito da CCB 2 - Agência O Globo Serviços de Imprensa S.A. e da CCB 1 - Globo Cabo Participações S.A.

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 890.824.396,25	Quantidade de ativos: 890
Data de Vencimento: 03/01/2029	
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório bimestral atualizado das informações dos Contratos de Locação para, conforme o caso, aditar o Contrato de Cessão Fiduciária para alterar o Anexo I; - Apuração pela Securitizadora do índice de Cobertura Mínimo, sendo certo que o resultado deverá ser 1,15, referente aos meses de junho a dezembro de 2021 e janeiro e fevereiro de 2022. O descumprimento do índice de Cobertura Mínimo por duas apurações consecutivas ou se o índice de cobertura mínimo foi inferior a 1,00 em qualquer data de apurações, deverá ser tomada as providências previstas na cláusula 6.6 do Contrato de Cessão Fiduciária, deverá ocorrer o Reforço da Cessão Fiduciária, por isso, precisamos receber com urgência os índices pendentes. - Renovação do Seguro Patrimonial referente ao Imóvel Nestlé, tendo como única beneficiária a Hipotecante; - Relatório bimestral atualizado das informações dos Contratos de Locação para, conforme o caso, aditar o Contrato de Cessão Fiduciária para alterar o Anexo I, referente ao período de Março a Abril de 2021 e Maio a Junho de 2021; julho e agosto; setembro e outubro; - Minuta do 1º aditamento à Escritura de Hipoteca, considerando que o valor do imóvel foi alterado, nos termos do laudo de avaliação elaborado em 2021. Cópia registrada no RGI do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, objeto da matrícula 2.260 (Queimados), celebrado entre a LPP III (na qualidade de sucessora por incorporação da REC 859 Empreendimentos e Participações Ltda. e da REC 860 Empreendimentos e Participações Ltda.), conforme prorrogação da AGT realizada em 25/08/2020, bem como cópia da matrícula acima constando o registro do aditamento; - Cópia registrada no RGI do 3º Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, objeto das diversas matrículas, conforme prorrogação da AGT 25/08/2020, bem como cópia da matrícula acima constando o registro do aditamento; e - Via original do 7º Aditamento ao TS para fins de alteração do fluxo, conforme AGT realizada em 25/08/2020.</p>	
<p>Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB nº 100114060003500, (ii) Alienação Fiduciária de Ações representativas de 100% do capital social da LPP III Empreendimento e</p>	

Participações S.A., (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Reforço; (v) Hipoteca de Imóvel; e (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes dos contratos de locação dos imóveis listados no anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária Em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, realizada em 12 de março de 2021, foi aprovada a liberação da garantia real imobiliária, constituída no âmbito da alienação fiduciária, exclusivamente para os imóveis objeto das Matrículas de nº 137.279 e 137.280 do Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo (?Imóvel Jandira I? e ?Imóvel Jandira II?, respectivamente), bem como a cessão fiduciária dos direitos creditórios relativos aos aluguéis do Imóvel Jandira I e do Imóvel Jandira II.

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.876.509,66	Quantidade de ativos: 27
Data de Vencimento: 05/04/2025	
Taxa de Juros: 9,9344576294525% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 9	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.236.080,05	Quantidade de ativos: 54
Data de Vencimento: 05/08/2024	
Taxa de Juros: 9,67032947% a.a. na base 360. TR + 9,8361717% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI.	

representados integralmente pelas CCI, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI.

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 11	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 108.998.054,01	Quantidade de ativos: 107
Data de Vencimento: 05/09/2029	
Taxa de Juros: 9,6905536419487% a.a. na base 360. 9,63795056% a.a. na base 360. 9,27293113% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 12	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.026.466,85	Quantidade de ativos: 12
Data de Vencimento: 11/09/2024	
Taxa de Juros: CDI + 0,86% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 16	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Vias originais do 1º e 2º aditamento à Escritura de CCI com garantia real, realizados nas reestruturações de compartilhamentos, objeto de registro junto à matrícula em garantia.	
<p>Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os recebíveis imobiliários; (ii) Alienação Fiduciária Parauapebas correspondente à fração ideal de 90% do Imóvel objeto da matrícula 16.815 do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Parauapebas, PA (Imóvel Parauapebas); (iii) Cessão Fiduciária Parauapebas de 90% dos direitos creditórios decorrentes do recebimento de toda e qualquer receita operacional líquida da exploração do Imóvel Parauapebas (Shopping Parauapebas), bem como os direitos ao recebimento de recursos detidos conta o Banco Depositário decorrentes da titularidade da Conta Vinculada; (iv) Alienação Fiduciária Nações da totalidade do imóvel denominado edifício J.M Pinheiro Neto, objeto da matrícula 82.435 registrado perante o 13º Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (Imóvel Nações), sendo certo que a presente garantia é compartilhada com a 153ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização; (v) Cessão Fiduciária Nações de todos e quaisquer recursos, fundos, recebíveis, pagamentos, direitos, atuais ou futuros, inclusive multas, indenizações e quaisquer direitos oriundos do Instrumento Particular de Contrato de Locação comercial celebrado entre a Cedente e a Pinheiro Neto Advogados, firmado junto ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Direitos Creditórios em Garantia nº 100109120025400, celebrado em 23 de dezembro de 2009, sendo certo que a presente garantia é compartilhada com a 153ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização; (vi) Aval prestado pelo Avalista no âmbito da CCB.</p>	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 18	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 115.627.899,84	Quantidade de ativos: 115
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: TR + 9,69764914% a.a. na base 360.	
TR + 9,767579% a.a. na base 360.	

Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI's, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI's.

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 19	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.203.548,98	Quantidade de ativos: 18
Data de Vencimento: 05/09/2024	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 22	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 128.899.531,97	Quantidade de ativos: 128
Data de Vencimento: 05/12/2024	
Taxa de Juros: 10,00822402% a.a. na base 360. 10,02508417% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar	

pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI's, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI's.

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 23	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.104.720,78	Quantidade de ativos: 30
Data de Vencimento: 09/12/2022	
Taxa de Juros: CDI + 1,45% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI's, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI's.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 25	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 250.000.000,00	Quantidade de ativos: 250
Data de Vencimento: 10/01/2025	
Taxa de Juros: 94,4% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI's, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI's.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.

Ativo: CRI	
Série: 26	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 123.654.708,74	Quantidade de ativos: 123
Data de Vencimento: 05/01/2027	
Taxa de Juros: TR + 9,85% a.a. na base 360. TR + 9,79301207% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 30	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.782.051,04	Quantidade de ativos: 37
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: 8,9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Formalização da alteração das Garantias da CCB, nos termos do item II da AGT até o dia 14 de setembro de 2021, caso a garantia não seja constituída, a remuneração voltará a ser a original do TS; - Via original do Aditamento a CCI em fase de aprovação.	
Garantias: ((i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 31	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 61.599.917,95	Quantidade de ativos: 61



Data de Vencimento: 05/03/2025
Taxa de Juros: 10,8% a.a. na base 360. TR + 10,8792611% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 32	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 400.000.000,00	Quantidade de ativos: 400
Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 33	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 46.063.160,56	Quantidade de ativos: 46
Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 9,57% a.a. na base 360. TR + 9,60340558% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI.

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 34	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.552.977,73	Quantidade de ativos: 37
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros: 8,9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Via original do 2ª Aditamento a Escritura de Emissão de CCI. - Comprovação da alteração das Garantias da CCB, pois caso não sejam realizadas, em 31/03/2021 a taxa de juros deverá voltar ao patamar original previsto no Termo de Securitização;	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 37	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.166.221,55	Quantidade de ativos: 72
Data de Vencimento: 05/05/2025	
Taxa de Juros: 9,66289947% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Nos termos da CCB, estão pendentes: (i) Cópia dos relatórios de medição da obra, referente aos meses de Junho a Dezembro de 2016; (ii) Cópia do cronograma de físico-financeiro do imóvel durante a destinação dos recursos; (iii) cópia do alvará de construção e do habite-se do imóvel, objeto da destinação dos recursos desta CCB de 2015. Informamos ainda que a documentação enviada não supre a as informações necessárias.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 38	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.928.585,29	Quantidade de ativos: 10
Data de Vencimento: 09/05/2025	
Taxa de Juros: CDI + 0,1% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 41	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.062.096,83	Quantidade de ativos: 25
Data de Vencimento: 11/05/2022	
Taxa de Juros: CDI + 0,17% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 42	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.942.707,55	Quantidade de ativos: 20
Data de Vencimento: 11/05/2022	
Taxa de Juros: CDI + 0,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 43	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.048.572,21	Quantidade de ativos: 14
Data de Vencimento: 05/05/2022	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 48	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 74.422.138,98	Quantidade de ativos: 74
Data de Vencimento: 05/05/2030	
Taxa de Juros: 9,88% a.a. na base 360.	

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: - Via original do 2º Aditamento à CCI para fins de custódia legal e ajuste na B3; - Via original do 3º Aditamento à CCI para fins de custódia legal e ajuste na B3;
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 49	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.707.006,97	Quantidade de ativos: 51
Data de Vencimento: 05/05/2027	
Taxa de Juros: 9,8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 62	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.697.080,60	Quantidade de ativos: 216
Data de Vencimento: 10/04/2031	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Verificação anual do Volume Mínimo Reserva, realizado pela Securitizadora referentes aos anos de 2019, 2020 e 2021.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) Alienação Fiduciária de 100% dos imóveis que compõem o lastro dos CRI; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 63	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.202.435,10	Quantidade de ativos: 24
Data de Vencimento: 10/04/2031	
Taxa de Juros: IGP-M + 14,409442% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Verificação anual do Volume Mínimo Reserva, realizado pela Securitizadora referentes aos anos de 2019, 2020 e 2021.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) Alienação Fiduciária de 100% dos imóveis que compõem o lastro dos CRI; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 71	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.937.284,20	Quantidade de ativos: 20937
Data de Vencimento: 12/04/2038	
Taxa de Juros: IGP-M + 9,8639% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesa; e (iii) Alienação Fiduciária.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 72	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.000.000,00	Quantidade de ativos: 3300
Data de Vencimento: 16/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: - Cópia da apólice do Seguro Patrimonial devidamente renovada, com data de emissão a partir de 2021.08.01. - Fundos de Despesa e Fundo de Reserva referente aos meses de fevereiro e março de 2022; - Relatório de gestão referente ao mês de março de 2022;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 88	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 83.747.226,14	Quantidade de ativos: 83747
Data de Vencimento: 26/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 5,81% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 89	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.256.338,75	Quantidade de ativos: 35256
Data de Vencimento: 10/02/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de fevereiro e março de 2022; - Apuração do Fundo de Reserva referente aos meses de maio de 2021 a janeiro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Regime Fiduciário.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 90	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.917.370,97	Quantidade de ativos: 3917
Data de Vencimento: 10/02/2041	

Taxa de Juros: IPCA + 24,9499% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de fevereiro e março de 2022; - Apuração do Fundo de Reserva referente aos meses de maio de 2021 a janeiro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Regime Fiduciário.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 91	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.730.713,15	Quantidade de ativos: 24730
Data de Vencimento: 25/05/2038	
Taxa de Juros: IGP-M + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Relatório Gerencial Mensal de fevereiro e março de 2022.	
Garantias: (i) o Fundo de Reserva, (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis, e (iii) a subordinação dos CRI Júnior aos CRI Sênior.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 92	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.364.243,50	Quantidade de ativos: 4364
Data de Vencimento: 25/05/2038	
Taxa de Juros: IGP-M + 22,52% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Relatório Gerencial Mensal de fevereiro e março de 2022.	
Garantias: (i) o Fundo de Reserva, (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis, e (iii) a subordinação dos CRI Júnior aos CRI Sênior.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 94	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 38.636.603,91	Quantidade de ativos: 38636
Data de Vencimento: 10/02/2035	



Taxa de Juros: IGP-M + 7,024% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Relatório de Gestão referente aos meses de fevereiro e março de 2022.	
Garantias: (i) o Fundo de Reserva; e (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 95	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 36.507.452,92	Quantidade de ativos: 36507
Data de Vencimento: 10/07/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 7,49% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: -Cumprimento das Condições Precedentes; -Fundo de Reserva referente ao mês de março de 2022; -Relatório de Gestão referente aos meses de fevereiro e março; e -Cópia das notificações da Cessão de Créditos.	
Garantias: (i) o Fundo de Reserva; e (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 101	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.403.537,77	Quantidade de ativos: 13403
Data de Vencimento: 15/02/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 102	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.350.884,44	Quantidade de ativos: 3350
Data de Vencimento: 15/02/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Fundo de Reserva; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 103	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.462.186,05	Quantidade de ativos: 27460
Data de Vencimento: 10/03/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis;	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 104	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.051.354,00	Quantidade de ativos: 3050
Data de Vencimento: 10/03/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis;	

## ANEXO IV – DECLARAÇÕES

### DECLARAÇÃO DA EMISSORA

**BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, conjunto 2, Água Verde, CEP 80250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 414, de 30 de dezembro de 2004, na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 105ª e 106ª séries de sua 1ª emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o agente fiduciário contratado 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 no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 14 de abril de 2022.

---

**BARI SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

## DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

**BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.335, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 105ª e 106ª Séries da 1ª emissão ("Emissão") da **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, conjunto 2, Água Verde, CEP 80250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60 ("Emissora"), 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, e nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, 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 pela Emissora no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 14 de abril de 2022.

---

**BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**

*Coordenador Líder*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

## DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

**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 sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato devidamente representada na forma do seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários das 105ª e 106ª séries da 1ª emissão da **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, conjunto 2, Água Verde, CEP 80250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60 ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários da Emissão.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 14 de abril de 2022.

---

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

*Agente Fiduciário*

Nome:

Cargo:

## DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

**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 sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato devidamente representada na forma do seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), declara, para os fins dos artigos 9 a 16 da Lei nº 9.514/97, que lhe foi entregue para custódia 1 (uma) via física do (i) *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*, celebrado em 14 de abril de 2022 ("Escritura de Emissão de CCI"); e (ii) *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 105ª e 106ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Bari Securitizadora S.A.*, celebrado em 14 de abril de 2022, entre a Instituição Custodiante na qualidade de agente fiduciário e a **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, conjunto 2, Água Verde, CEP 80250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60 ("Emissora" e "Termo de Securitização", respectivamente). Foi instituído o regime fiduciário pela Emissora, conforme disposto no Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997, regime fiduciário que ora é registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 14 de abril de 2022.

---

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

*Custodiante*

Nome:

Cargo:

**DECLARAÇÃO DE INEXISTENCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**  
**AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
Endereço: Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004  
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34  
Representada neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
Número do Documento de Identidade: RG nº 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: Certificado de Recebíveis Imobiliários  
Número da Emissão: 1ª  
Número das Séries: 105ª e 106ª  
Emissor: BARI SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60  
Quantidade de CRI: 81.416 (oitenta e um mil, quatrocentos e dezesseis) CRI da 105ª Série, e 41.852 (quarenta e um mil, oitocentos e cinquenta e dois) CRI da 106ª Série.  
Forma: nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, 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, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 14 de abril de 2022.

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

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo: