

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 5ª EMISSÃO DA

BARI SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/ME nº 10.608.405/0002-41

14 de outubro de 2022.

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 5ª EMISSÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BARI SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

- I. **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com filial no Estado de São Paulo, na Cidade de São Paulo, na Rua Sete de Setembro, nº 1356, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.608.405/0002-41, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

de outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão de titulares dos CRI:

- II. **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário") na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021;

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries da 5ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., de acordo com a Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

" <u>Adquirente</u> ":	Terceiro adquirente de unidades autônomas do Empreendimento Alvo;
" <u>Agente Fiduciário</u> ":	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES

	MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
<u>“Alienação Fiduciária de Imóveis”</u> :	Alienação fiduciária em garantia sobre 100% (cem por cento) do Imóvel, medindo área de 75.332m ² (setenta e cinco mil, trezentos e trinta e dois metros quadrados), correspondente às unidades do Empreendimento Alvo, assim como a Área Comum, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis;
<u>“Amortização Extraordinária Compulsória”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na CCB;
<u>“Amortização Extraordinária Facultativa”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na CCB;
<u>“ANBIMA”</u> :	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, n.º 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 34.271.171/0007-62;
<u>“Assembleia Geral de Titulares de CRI”</u> :	Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização;
<u>“Aval”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Avalistas”</u> :	Em conjunto: (i) NPAR Participações Ltda. , sociedade limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, no 500, Bloco 21, Sala 219, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ/ME sob nº 12.607.890/0001-83; (ii) Marcos Newlands Freire , brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, empresário, inscrito no CPF/ME sob nº 771.446.787-87, portador da Cédula de Identidade RG nº 739.161, expedida pela SSP/DF, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Herbert Moses, nº 20, apartamento 701, São Conrado, CEP 22610-110; (iii) NEWLANDS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI , com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, no 500, Bloco 21, Sala 219, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.482.287/0001-33; e (iv) MCG PARTICIPAÇÕES LTDA , com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, no 500, Bloco 21, Sala 219, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.718.482/0001-24;

<u>“Banco Liquidante”</u> :	ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
<u>“Boletins de Subscrição”</u> :	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
<u>“B3”</u> :	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ou a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Segmento Cetip UTM , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;
<u>“CCB” ou “Cédula”</u> :	A Cédula de Crédito Bancário referente a Crédito Imobiliário nº 012343928 – Série 1, no valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
<u>“CCI”</u> :	As Cédulas de Crédito Imobiliário emitida pela Securitizadora, conforme Escritura de Emissão de CCI, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04, representativa dos Créditos Imobiliários e da CCB;
<u>“Cedente IF”</u> :	BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A. , instituição financeira com sede na Avenida Paulista, nº 1765, 1º andar, CEP 01311-200, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.337.707/0001-00;
<u>“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”</u> :	Cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, de direitos creditórios oriundos da venda de parte das unidades objeto do Empreendimento Alvo, principais e acessórios, presentes e futuros, constituída nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
<u>“CETIP21”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
<u>“CNPJ/ME”</u> :	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento;
<u>“Código de Processo Civil”</u> :	Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
<u>“Condições Precedentes”</u> :	São, quando citadas em conjunto, as Condições Precedentes previstas nas cláusulas 3.4 e 3.5 da CCB e nas cláusulas 2.11 e 2.12 do Contrato de Cessão CCV, sendo essas as condições precedentes para que a Emissora realize

	a aquisição dos Créditos Imobiliários de cada uma das séries;
<u>“Condição Precedente Liquidação”</u> :	É Condição Precedente prevista na Cláusula 3.6 da CCB para liquidação da Operação;
<u>“Conta do Patrimônio Separado” ou “Conta Centralizadora”</u> :	Conta corrente nº 51703-9, Agência nº 3721, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora;
<u>“Contrato de Cessão CCB”</u> :	Significa o Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – CCB nº 012343928 celebrado, nesta data, entre o Cedente IF, a Emissora e a Devedora, por meio do qual a CCB, representada pelas CCI, foi cedida pelo Cedente IF à Emissora;
<u>“Contrato de Cessão CCV”</u> :	Significa o Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, nesta data, entre a Emissora e a Devedora, com valor de R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), por meio do qual os Créditos Imobiliários CCV decorrentes de parte da venda das Unidades aos Adquirentes, representados pelas CCI, foram cedidos pela Devedora Cedente à Emissora;
<u>“Contratos de Cessão”</u> :	Significa, em conjunto, o Contrato de Cessão CCB e o Contrato de Cessão CCV.
<u>“Coordenador Líder”</u> :	BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS S.A. , instituição inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.556.603/0001-74, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 2, Água Verde, CEP 80.250-205;
<u>“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia de Melhores Esforços de Colocação”</u> :	Significa Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia de Melhores Esforços de Colocação das Séries 1ª e 2ª da 5ª Emissão da Bari Securitizadora S.A. celebrado entre a Securitizadora e o Coordenador Líder;
<u>“Créditos Imobiliários”</u> :	Significa, em conjunto, os Créditos Imobiliários CCB e os Créditos Imobiliários CCV. Tais Créditos Imobiliários perfazem o valor total de principal de R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais), acrescido de Juros Remuneratórios, nos termos deste Termo de Securitização, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB e dos Contratos de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais

	previstos e relacionados nos referidos instrumentos;
“ <u>Créditos Imobiliários CCB</u> ”:	São os direitos de crédito decorrentes da CCB, cedidos à Devedora nos termos do Contrato de Cessão CCB;
“ <u>Créditos Imobiliários CCV</u> ”:	São os direitos de crédito decorrentes dos contratos de compra e venda das Unidades, celebrados entre os Adquirentes e a Devedora, os quais foram cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão CCV;
“ <u>CRI</u> ”:	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 5ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei n.º 9.514/97;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”, para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelo próprio Cedente, pela Devedora e pela Emissora e os de titularidade de sociedades controladoras, controladas ou coligadas a esta;
“ <u>Custo Flat</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído nos Instrumentos de Crédito;
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 29.507.878/0001-08;
“ <u>Data da Primeira Integralização dos CRI</u> ”:	A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	14 de outubro de 2022.
“ <u>Data de Pagamento dos CRI</u> ”:	Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme <u>Anexo II</u> deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Vencimento Final</u> ”:	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 23 de setembro de 2025;
“ <u>Data de Verificação</u> ”:	As datas nas quais será realizada a verificação de atendimento à Performance dos Créditos Cedidos, à Razão Mínima de Garantia e/ou à Razão Mínima de Garantia Direitos Creditórios, nos termos previstos nos instrumentos das Garantias;
“ <u>Despesas Recorrentes dos CRI</u> ”:	Significam as despesas que serão pagas pela Devedora CCB ou, ainda, com os recursos retidos da Conta Centralizadora, quais sejam, (a) despesas de registro, averbação ou arquivamento de quaisquer dos Documentos da Operação

	<p>nos cartórios de registro de títulos e documentos, nos cartórios de registro de imóveis ou nas juntas comerciais competentes; (b) despesas relacionadas à obtenção dos documentos necessários para a efetivação das liberações das Garantias; (c) despesas relacionadas à locomoção ou envio de documentos para obtenção das assinaturas dos representantes legais das Partes nos respectivos Documentos da Operação; (d) quaisquer tributos devidos em decorrência da CCB e, ainda, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, de registro de títulos e documentos e de registro de imóveis decorrentes das disposições contidas nos documentos relativos à Operação, em lei e/ou regulamentos; (e) eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais relativas aos Documentos da Operação, quando for a parte perdedora e/ou caso tenha dado causa à ação que resultou em eventuais despesas, depósitos e custas judiciais; (f) despesas com a contratação de assessores legais para a realização de diligência jurídica e elaboração dos Documentos da Operação; (g) eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses da Cedente e realização dos Créditos Imobiliários, por fato comprovadamente imputado à Devedora; (h) despesas com a contratação de agente de engenharia, do agente financeiro e do agente de recebíveis, inclusive eventuais despesas incorridas para possibilitar os serviços prestados por estes agentes; (i) o <i>fee</i> devido ao Cedente CCB, na qualidade de credor originário da CCB, para fins de emissão da CCB, sendo certo que este <i>fee</i> será descontado do primeiro valor liberado; (j) os custos decorrentes da Operação, inclusive, mas não se limitando a: (j.1) todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI; (j.2) emolumentos da ANBIMA relativos ao registro dos CRI; (j.3) remuneração devida ao à Emissora, em sua atuação como estruturadora da Oferta (conforme permitido pelo art. 9º da Instrução CVM 414), ao assessor legal da emissão dos CRI, bem como a todos os prestadores de serviços contratos pela Cessionária, ao Agente Fiduciário, Escriturador, Banco Liquidante, Coordenador Líder e à Instituição Custodiante; (j.4) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos</p>
--	---

	<p>titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização; (j.5) custos relacionados à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização; (j.6) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado; (j.7) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado; (j.8) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, taxas de manutenção de contas do patrimônio separado junto a instituições financeiras, contabilidade, auditoria, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos; (j.9) quaisquer outros custos, despesas e honorário previstos no Termo de Securitização; (j.10) outras despesas previstas nos CRI tais como: custos relacionados a emissão da carta de titularidade da Cetip; outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive mas não exclusivamente de auditoria do patrimônio separado; despesas relacionadas (i) à reestruturação da Operação 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 da Devedora 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 e/ou cálculos para estimativa de valores para fins de recompra, conforme estabelecido neste Termo de Securitização, será devida uma remuneração adicional à Securitizadora equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho,</p>
--	--

	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 (" <u>Remuneração Independente</u> "), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Securitizadora;
" <u>Devedora</u> ":	ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. , sociedade por ações com sede na cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Ewerthon Visco, nº 290, Sala 414, Edifício Boulevard Side, Caminho das Árvores, CEP 41820-022, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.481.746/0001-02;
" <u>Dia Útil</u> ":	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
" <u>Documentos da Operação</u> ":	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão CCV; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Cessão CCB; (v) o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis; (vi) o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vii) o Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação; e (viii) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima ou documentos que venham a ser gerados em decorrência da operação;
" <u>Emissora</u> " ou " <u>Securitizadora</u> ":	BARI SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada;
" <u>Emissão</u> ":	As 1ª e 2ª Séries da 5ª emissão de CRI da Emissora;
" <u>Empreendimento Alvo</u> ":	Significa o empreendimento imobiliário denominado "Residencial Viver Bem em Itaparica", em desenvolvimento no Imóvel nos termos da incorporação registrada na matrícula do referido Imóvel;
" <u>Empresa de Medição</u> ":	ENGEBANC ENGENHARIA LTDA , sociedade limitada com sede no Estado de São Paulo, na Cidade de São Paulo, na Rua Carlos Rath, nº 29, sala 03, Alto de Pinheiros, CEP 05462-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.909.051/0001-91;
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ":	O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural, o qual representa os Créditos Imobiliários;
" <u>Escriturador</u> ":	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita

	no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;
<u>“Evento de Recompra Compulsória”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Contrato de Cessão CCV;
<u>“Evento de Vencimento Antecipado”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na CCB;
<u>“Fiança”:</u>	Fiança prestada pelos mesmos Avalistas da CCB, constituída nos termos dos Contratos de Cessão;
<u>“Fundo de Despesas”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na CCB;
<u>“Fundo de Reserva”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na CCB;
<u>“Garantias”:</u>	Em conjunto com as Garantias Reais, o Aval e a Fiança com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas;
<u>“Garantias Reais”:</u>	Em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas;
<u>“IGP-M”:</u>	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>“Imóvel”:</u>	É o imóvel no qual está sendo desenvolvido o Empreendimento Alvo, localizado na Rodovia BA-533, s/n, Av. Beira Mar, Porto Santos, Município de Itaparica, Estado da Bahia, objeto da matrícula nº 21.425 do Cartório de Registro de Imóveis da Ilha de Itaparica, melhor descrito nos anexos dos Instrumentos de Crédito, cuja incorporação foi registrada na AV-02 da matrícula nº 17.681, registro anterior da matrícula nº 21.425, em 29 de maio de 2015;
<u>“Instituição Custodiante”:</u>	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada;
<u>“Instrução CVM n.º 400”:</u>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários;
<u>“Instrução CVM n.º 476”:</u>	Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;
<u>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis”:</u>	Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, firmado, nesta data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas;
<u>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”:</u>	Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, firmado nesta data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas;

<u>“Instrumentos de Crédito”:</u>	É a CCB em conjunto com o Contrato de Cessão CCV;
<u>“Investidores Profissionais”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.3.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Investidores Qualificados”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.7 deste Termo de Securitização;
<u>“IPCA/IBGE”:</u>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>“Juros Remuneratórios”:</u>	É a remuneração devida aos titulares dos CRI, conforme estabelecida na Cláusula 3.1, alínea “(g)”, deste Termo de Securitização;
<u>“Lei n.º 6.404/76”:</u>	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
<u>“Lei n.º 9.514/97”:</u>	Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
<u>“Lei n.º 10.931/04”:</u>	Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, 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 n.º 14.430/22”:</u>	Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, que dispõe, dentre outras matérias, sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de Certificados de Recebíveis;
<u>“MDA”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Obrigações Garantidas”:</u>	O fiel, pontual e integral cumprimento (i) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), acrescido dos juros, conforme previsto na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB; (ii) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes do Contrato de Cessão CCV, com valor total de principal de R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), acrescido de todos os demais valores e encargos previstos no referido contrato; e

	(iii) quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Devedora e dos Avalistas nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento dos CRI, incluindo despesas, juros remuneratórios e moratórios, correção monetária, multa e qualquer outro encargo previsto neste Termo de Securitização até liquidação integral dos CRI;
<u>“Oferta”</u> :	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;
<u>“Ônus Preexistente”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na CCB;
<u>“Patrimônio Separado”</u> :	Significa o patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 9.514, da Resolução CVM nº 60/21 e da Lei nº 14.430/22, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração. Esse patrimônio separado será composto pela totalidade dos Créditos Imobiliários, pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado, pela Alienação Fiduciária de Imóveis, pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, incluindo todos seus respectivos acessórios,
<u>“Performance dos Créditos Cedidos”</u> :	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.8 do Contrato de Cessão CCV;
<u>“Prazo Original” e “Prazo Adicional Para Constituição das Garantias”</u> :	Têm os significados atribuídos na Cláusula 2.9.1.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Prazo de Colocação”</u> :	Prazo de colocação dos CRI contado do início da Oferta, na forma dos artigos 7-A e 8º da Instrução CVM nº 476/09, até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; ou (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, observada, em qualquer caso, as Condições Precedentes;
<u>“Preço de Aquisição”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
<u>“Preço de Aquisição Líquido”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
<u>“Razão Mínima de Garantia”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na CCB;

<u>“Razão Mínima de Garantia Direitos Creditórios”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na CCB;
<u>“Recebíveis”:</u>	Os recebíveis decorrentes da venda das unidades do Empreendimento Alvo;
<u>“Recompra Compulsória”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1 do Contrato de Cessão CCV;
<u>“Recompra Extraordinária Compulsória”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.4 do Contrato de Cessão CCV;
<u>“Recompra Facultativa”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.11 do Contrato de Cessão CCV;
<u>“Regime Fiduciário”:</u>	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Hipoteca, nos termos da Lei n.º 14.430/22;
<u>“Resolução CVM nº 17/21”:</u>	Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário.
<u>“Resolução CVM nº 30/21”:</u>	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.
<u>“Resolução CVM nº 60/21”:</u>	Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;
<u>“Titulares dos CRI”:</u>	Os investidores profissionais e/ou qualificados subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
<u>“Unidades”:</u>	Significam as unidades imobiliárias a serem desenvolvidas no Empreendimento Alvo;
<u>“Valor Principal”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea “Erro! Fonte de referência não encontrada.” , deste Termo de Securitização;

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. A Emissão e a Oferta são realizadas consoante o artigo 3º do Estatuto Social da Emissora, consolidado em 29 de abril de 2022 e devidamente registrado perante a Junta Comercial do Estado do Paraná sob o nº 20223056189, em sessão de 12 de maio de 2022, com o limite financeiro para emissões dessa espécie aprovado em Ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 11 de abril de 2016, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº211745/16-9, em sessão de 12 de maio de 2016.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários cedidos à Emissora pelo Cedente IF e pela Devedora, representados pelas CCI, nos termos do Contrato de Cessão CCB e do Contrato de Cessão CCV, aos CRI da 1ª e 2ª Séries da 5ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.1.1. Para que ocorra a liquidação da 1ª Série deverá ser concluído o processo de *due diligence* jurídica, abrangendo inclusive, mas não limitado ao Imóvel, à Devedora e aos Avalistas, de forma satisfatória à Emissora, com a consequente emissão do relatório de diligência e de opinião legal, bem como o registro do Contrato de Alienação Fiduciária nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes. Já para que ocorra a liquidação da 2ª Série, o que ocorrerá somente após 4 (quatro) meses contados da liberação dos recursos da CCB da 1ª Série, deverão ser observadas as seguintes condições cumulativas: **(a)** conclusão do processo de *due diligence* jurídica, abrangendo inclusive, mas não limitado ao Imóvel, à Emitente e aos Avalista, de forma satisfatória à Credora, com a consequente emissão do relatório de diligência e de opinião legal; e **(b)** registro do Contrato de Alienação Fiduciária nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, bem como as Condições Precedentes Liberação, conforme previstas no Contrato de Cessão CCV.

2.1.2. Observadas as Condições Precedentes, o valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Aquisição, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado pela Emissora, por conta e ordem do Cedente, à Devedora desde que observado o cumprimento das Condições Precedentes, na forma estabelecida nos Instrumentos de Crédito.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão.

2.2.2. O presente Termo de Securitização, a CCI, os bens e direitos vinculados à emissão será (i) custodiados na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 33 e 34 da Resolução CVM 60, através da declaração contida no Anexo IV deste Termo de Securitização, enquanto o Regime Fiduciário será (ii) registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430/22.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão computados e integrarão o

lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, o Fundo de Reserva e a Conta do Patrimônio Separado:

- (a)** constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b)** permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos e obrigações fiscais relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a **(i)** emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; **(ii)** remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; **(iii)** remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; **(iv)** remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; **(v)** despesas relativas ao depósito de ativos para distribuição e negociação nos ambientes da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e **(vi)** averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (d)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão CCB e do Contrato de Cessão CCV, sendo a transferência das CCI realizada por meio da B3 e todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão pagos diretamente à Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual foram emitidas as CCI, encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, serão devidamente registradas na B3, na forma prevista no

parágrafo 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04. A transferência das CCI do Cedente para a Emissora será realizada por meio dos procedimentos da B3, conforme previsto no Contrato de Cessão CCB e no Contrato de Cessão CCV.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes das CCB, bem como o saldo devedor atualizado das CCB, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.8. Preço de Aquisição e Preço de Aquisição Líquido. O preço de aquisição a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão CCB e no Contrato de Cessão CCV e mediante os procedimentos estabelecidos nos referidos contratos é de R\$8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais) ("Preço de Aquisição"). O valor a ser liberado pela Emissora à Devedora, sendo R\$ 6.838.979,36 (seis milhões, oitocentos e trinta e oito mil, novecentos e setenta e nove reais e trinta e seis centavos) por conta e ordem do Cedente IF, será o Preço de Aquisição descontadas as retenções realizadas pela Emissora em virtude do Custo Flat, conforme previstos e descritos nos Instrumentos de Crédito, e os valores necessários para composição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, definidos na CCB, conforme autorizado pelo Cedente IF e pela Devedora nos termos dos Instrumentos de Crédito ("Preço de Aquisição Líquido").

2.8.1. A liberação do Preço de Aquisição Líquido à Devedora será feita mediante o cumprimento das Condições Precedentes (conforme definido nos Instrumentos de Crédito).

2.9. Garantias da Operação.

2.9.1. Garantias. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas pela Devedora as seguintes Garantias, descritas nas Definições deste instrumento:

- (i) Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- (iii) Aval (prestado na CCB); e
- (iv) Fiança (prestada no Contrato de Cessão CCV).

2.9.1.1. Garantias: De acordo com os termos dos Instrumentos de Crédito, o somatório dos valores descritos no item 7.1 do Quadro Resumo da CCB, referentes às Garantias, deverá corresponder, a qualquer tempo enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, à Razão

Mínima de Garantia e/ou à Razão Mínima de Garantia Direitos Creditórios, conforme definidas na CCB.

2.9.1.2. Todas as Garantias Reais deverão ser devidamente registradas nos respectivos Oficiais de Registro de Imóveis e/ou juntas comerciais e/ou cartório de registro de títulos e documento competentes, conforme aplicável, em até 3 (três) meses contados desta data ("Prazo Original"), prorrogáveis automaticamente por igual período em caso de comprovadas exigências formuladas pelos órgãos competentes para o registro dos documentos mencionados acima, e desde que a Devedora esteja comprovadamente atuando para cumprir com referidas exigências ("Prazo Adicional Para Constituição das Garantias").

2.9.1.3. Caso em qualquer Data de Verificação seja verificado o não cumprimento da Razão Mínima de Garantia e/ou da Razão Mínima de Garantia Direitos Creditórios, a Devedora deverá seguir com o disposto na cláusula 11 da CCB.

2.9.2. Garantia Fidejussória: Os Avalistas, assumem, como Avalistas e principal pagadores, nos termos da CCB, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

2.9.3. Fundo de Reserva: Adicionalmente às garantias acima, tendo em vista que parte do Preço de Aquisição ficará retido na Conta do Patrimônio Separado, este estará afetado pelo Patrimônio Separado dos CRI para a constituição do Fundo de Reserva nos termos da cláusula 3.3 da CCB.

2.9.4. A Devedora obriga-se ainda a cumprir com a Performance dos Créditos Cedidos, conforme prevista na cláusula 3.8 do Contrato de Cessão CCV.

CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- (a) **Série**: 1 (vinculada à CCB);
- (b) **Emissão**: 5ª;
- (c) **Quantidade de CRI**: até 5.000 (cinco mil);
- (d) **Valor Nominal Unitário**: R\$ 1.000,00 (mil reais);
- (e) **Valor Principal dos CRI**: R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária**: não há;
- (g) **Juros Remuneratórios dos CRI**: sobre o Valor Principal incidirão juros

capitalizados diariamente, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 8,5% (oito vírgula cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, incidentes desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, o que tiver ocorrido por último, até a data dos seus respectivos pagamentos, exclusive;

- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização do Valor Principal:** em uma única parcela, na Data de Vencimento Final;
 - (i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** serão pagos, mensalmente, nas Datas de Pagamento conforme Cronograma de Pagamentos previsto no Anexo Q.R.5.1 da CCB;
 - (j) **Regime Fiduciário:** Sim;
 - (k) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
 - (l) **Data de Emissão:** 14 de outubro de 2022
 - (m) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
 - (n) **Data de Vencimento Final:** 23 de setembro de 2025;
 - (o) **Prazo de vencimento:** 1.075 (mil e setenta e cinco) dias;
 - (p) **Garantia flutuante:** Não há;
 - (q) **Garantia fidejussória:** Aval (prestado na CCB);
 - (r) **Garantias Reais:** Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
 - (s) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
 - (t) **Carência:** Não há;
 - (u) **Subordinação:** Não há;
 - (v) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 21 de outubro de 2022;
 - (w) **Forma:** Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos titulares dos CRI emitidos pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3.
-
- (a) **Série:** 2 (vinculada ao Contrato de Cessão CCV);
 - (b) **Emissão:** 5ª;
 - (c) **Quantidade de CRI:** até 3.500 (três mil e quinhentos);
 - (d) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais);

- (e) **Valor Principal dos CRI:** R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** não há;
- (g) **Juros Remuneratórios dos CRI:** sobre o Valor Principal incidirão juros capitalizados diariamente, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 8,5% (oito vírgula cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, incidentes desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, o que tiver ocorrido por último, até a data dos seus respectivos pagamentos, exclusive;
- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização do Valor Principal:** em uma única parcela, na Data de Vencimento Final;
- (i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** serão pagos, mensalmente, nas Datas de Pagamento conforme Cronograma de Pagamentos previsto no Anexo 3.5 do Contrato de Cessão CCV;
- (j) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (k) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (l) **Data de Emissão:** 14 de outubro de 2022;
- (m) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (n) **Data de Vencimento Final:** 23 de setembro de 2025;
- (o) **Prazo de vencimento:** 1.075 (mil e setenta e cinco) dias;
- (p) **Garantia flutuante:** Não há;
- (q) **Garantia fidejussória:** Fiança (prestada no Contrato de Cessão CCV);
- (r) **Garantias Reais:** Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- (s) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (t) **Carência:** Não há;
- (u) **Subordinação:** Não há;
- (v) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 21 de outubro de 2022;
- (w) **Forma:** Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos titulares dos CRI emitidos pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo e no Contrato de Distribuição, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.3. Oferta dos CRI: A Oferta dos CRI será realizada pela própria Emissora e em conformidade com a Instrução CVM n.º 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 476, e, nos termos do parágrafo único, do artigo 4º do *Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas* (“Código ANBIMA”)

3.3.1. A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21 (“Investidores Profissionais” ou “Investidor Profissional”, quando individualmente denominado).

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, a Securitizadora, para a distribuição dos CRI, se compromete a zelar para que os CRI objeto da Oferta sejam ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM nº 476, a Securitizadora deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI até o encerramento da Oferta.

3.3.3. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

- (a)** estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;
- (b)** estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e
- (c)** são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21.

3.4. Em atendimento aos requisitos estabelecidos na Resolução CVM nº 60/21, a Securitizadora declara que atende a regulamentação relacionada (i) ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; (ii) ao

dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; (iii) à identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores. Em observância ao previsto acima, a Securitizadora atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos nos Capítulos III, VII e VIII da Instrução CVM nº 505/11, na Resolução CVM nº 30/21 e na Instrução CVM nº 301/99.

3.5. É admitida a subscrição parcial dos CRI, sendo que os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados serão cancelados pela Emissora, mediante, inclusive, aditamento dos Documentos da Operação, para espelhar as informações corretas da Emissão.

3.5.1. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, deverá optar por (i) condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou (ii) condicionar sua subscrição à colocação do mínimo previsto, se houver, e nesse caso escolher entre: (a) receber a totalidade dos CRI solicitados; ou (b) receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada.

3.6. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI (“Condição Precedente Desembolso”), devendo a Securitizadora enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.6.2 abaixo.

3.6.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, a Securitizadora, responsável pela distribuição dos CRI, deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

3.6.2. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, a Securitizadora deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.6.1 acima com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.6.3. Caso os CRI não sejam integralmente subscritos, até o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir do início da Oferta, a Emissora poderá encerrar a Oferta, desde que cumpridas as Condições Precedentes, e cancelar os CRI não subscritos, devendo, para tanto, aditar os Documentos da Operação neste sentido.

3.7. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: **(i)** apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21 ("Investidores Qualificados"), e **(ii)** depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos investidores profissionais ("Período de Restrição"), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM nº 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

3.7.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei n.º 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400.

3.8. Declarações: Para fins de atender o disposto na Resolução nº 60/21, seguem como Anexos ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor Profissional.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, pelo Valor Principal, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculada *pro rata die*, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, sendo admitido deságio no momento da distribuição desde que aplicado a todos os CRI subscritos e integralizados em uma mesma data ("Preço de Integralização"). A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

4.3. Titularidade dos CRI: 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 ou pelo extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

5.1. Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Principal incidirão juros capitalizados diariamente, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet

(<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 8,5% (oito vírgula cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, incidentes, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, até o vencimento de cada parcela, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

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

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

SDb = Saldo Devedor da primeira Data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento, ou da data da última amortização ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator Juros = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data do seu efetivo pagamento, exclusive, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

Período de Capitalização = O período contado a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento (inclusive) até a próxima Data de Pagamento (exclusive).

Fator DI = produtório das Taxas DI over a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento, inclusive, até a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n [1 + TDI_k]$$

Onde:

k = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até “n”.

n = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo “n” um número inteiro.

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

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

Onde:

DI_k = Taxa DI over de ordem k, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil anterior à data de cálculo, com duas casas decimais.

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

$$Fator\ Spread = (Spread + 1)^{\frac{Du}{252}}$$

Onde:

Spread = 8,5% (oito vírgula cinco por cento) com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Du = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, ou Data de Pagamento anterior, inclusive, o que ocorrer por último e a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, exclusive, sendo "Du" um número inteiro. fins de cálculo da remuneração:

O fator resultante da expressão $(1 + tdi_k)$ é considerado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

O fator resultante da expressão $(Fator DI \times fator spread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

Para efeito do cálculo de di_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 5 (cinco) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo. (Caso o dia a ser considerado como referência para definição da Taxa DI não seja Dia Útil, deve-se adotar o Dia Útil imediatamente anterior; e

5.2. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.3. Datas de Pagamento dos CRI: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização (cada uma delas uma "Data de Pagamento dos CRI").

5.4. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre a data de recebimento dos Créditos Imobiliários e a Data de Pagamento dos CRI.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO/RECOMPRA EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários serão amortizados extraordinariamente nos seguintes casos: **(i)** vencimento antecipado da CCB, conforme previsto na CCB; **(ii)** Evento de Recompra Compulsória, conforme previsto no Contrato de Cessão CCV; **(iii)** em caso de Amortização Extraordinária Compulsória ou Recompra Extraordinária Compulsória, conforme previsto nos Instrumentos de Crédito; **(iv)** em caso de Amortização Extraordinária Facultativa ou Recompra Facultativa, conforme previsto nos Instrumentos de Crédito, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Saldo Devedor; ou **(v)** caso, em qualquer Data de Verificação, seja verificado o não cumprimento da Performance dos Créditos Cedidos, da Razão Mínima de Garantia e/ou da Razão Mínima de Garantia Direitos Creditórios, devendo a Devedora realizar a Amortização Extraordinária para Reforço de Garantia ou Recompra Extraordinária Para Reforço de Créditos, conforme o caso e definidos nos Instrumentos de Crédito.

6.2. Destinação dos Recursos Captados com a CCB: Observadas as retenções iniciais previstas nos documentos da oferta relativas aos (a) custos e despesas necessários à estruturação da Operação (Custo Flat); e a (b) constituição do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesas e o Fundo de Obras, os recursos líquidos oriundo da CCB destina-se ao financiamento imobiliário da Devedora e os recursos oriundos da operação de crédito serão destinados exclusivamente para as despesas à incorrer posteriormente a data de assinatura da CCB relativos a realização de obras do Empreendimento Alvo listados no Anexo Q.R.1.1 da CCB.

6.3. A Devedora elaborou orçamento do custo para conclusão das obras e Cronograma Físico-Financeiro de Avanço de Obras, nos termos do Anexo Q.R.1.1 da CCB, para fins de comprovação da destinação dos recursos do Valor Principal, os quais foram validados pela Empresa de Medição.

6.4. Na hipótese de a Empresa de Medição deixar, por qualquer motivo, de prestar os serviços aqui previstos, a Devedora deverá, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de rescisão do contrato com a Empresa de Medição contratar uma das seguintes empresas para prestar os serviços aqui previstos: Dexter Engenharia ou Consult Soluções Patrimoniais, sendo certo que, caso as referidas empresas deixem de existir ou se apresentem impossibilitadas para a execução dos trabalhos, e seja necessário contratar um prestador de serviços para desempenhar a referida função, deverá ser convocada uma assembleia geral de titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a referida contratação.

6.5. A comprovação da referida destinação dos recursos líquidos recebidos pela Devedora nesta oferta será feita pela Devedora, semestralmente a partir da Data de Emissão e em até 45

(quarenta) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação total dos recursos, ao Agente Fiduciário com cópia à Securitizadora, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período, nos termos do modelo de relatório constante no Anexo 2.1.3 da CCB (“Relatório de Destinação”), juntamente com o Relatório de Medição, relatório de obras, e do Cronograma Físico Financeiro de avanço de obras do Empreendimento Alvo do respectivo semestre (“Documentos Comprobatórios”).

6.6. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emitente deverá enviar em até 5 (cinco) dias corridos, ou prazo menor, se assim solicitado pelos órgãos competentes, cópias de notas fiscais e de todos os seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, escrituras e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da CCB, comprovantes, pedidos, entre outros.

6.7. O Agente Fiduciário dos CRI deverá emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da CCB, cuja atribuição lhe cabe nos termos da CCB.

6.8. O Agente Fiduciário dos CRI assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Securitizadora para complementar as informações do Relatório de Destinação são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

6.9. A Emitente será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos à CCB.

6.10. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração.

6.11. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Principal na Data de Emissão, acrescido (i) da Remuneração; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

6.12. A Devedora declarou, de acordo com os Documentos da Operação, que, excetuados os recursos obtidos com a CCB, o Empreendimento Alvo não recebeu quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

6.13. Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto à destinação dos recursos obtidos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação da destinação de recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

6.14. Até a Data de Vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a da CCB, de novos empreendimentos imobiliários no Anexo “Considerações Preliminares (b)” da CCB, além daquele inicialmente previsto na CCB, desde que aprovado em Assembleia Geral por Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI em circulação, em primeira convocação ou por maioria simples dos CRI detidos pelos Titulares de CRI presentes em segunda convocação.

6.15. A Devedora estimou nos Documentos da Operação que, nesta data, a destinação ocorrerá conforme Cronograma Físico Financeiro, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo Q.R.1.1 da CCB, sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da CCB em datas diversas das previstas no Cronograma Físico Financeiro, observada a obrigação da CCB de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão da CCB, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Físico Financeiro (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar esta Cédula ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado da CCB e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação em seu website, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Investidores e do Agente Fiduciário até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês e disponibilizar em seu *website*, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, as informações elencadas

no Anexo 32-II da Instrução CVM 480/09, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício nº 10/2019/CVM/SIN.

7.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.3.1. A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

7.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte do Cedente IF e/ou da Devedora, conforme o caso.

7.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 30 (trinta) dias corridos da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nos Instrumentos de Crédito e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.5. Relatório Anual: 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 determina a Resolução CVM nº 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 do referido relatório. As informações disponibilizadas acerca do grupo societário da Emissora deverão abranger, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos devem ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Emissão; e (b) a não ocorrência e qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, do Evento de Recompra Compulsória e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

7.6. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que

as operações que venha a praticar no âmbito B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

7.7. A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue.

7.8. A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos pelo Decreto-Lei n.º 2.848/1940, pela Lei n.º 12.846/2013, pelo *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e pelo *UK Bribery Act*, conforme aplicáveis ("Normas Anticorrupção"), devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção; (ii) dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato, ao Agente Fiduciário.

7.9. 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 de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;

- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte 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) a celebração do presente Termo de Securitização e o cumprimento das obrigações nele assumidas: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada, ou a que seus bens estejam vinculados; (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e (iv) não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza
- (e) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e da Alienação Fiduciária de Imóveis prestadas nos termos do Contrato de Cessão CCB e no Contrato de Cessão CCV;
- (f) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e, em conformidade com opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, exceto pelo disposto no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (g) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas nos Instrumentos de Crédito;
- (h) observado o disposto no item “(f)” acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representado pelas CCI e/ou a Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (i) conforme declarado pela Devedora, até a presente data, não existe qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade

governamental referente ao Imóvel, ressalvados os apontamentos indicados no Relatório de Auditoria Jurídica, conforme definido nos Instrumentos de Crédito;

- (j) está cumprindo irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;
- (k) observa e cumpre as Normas Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (l) inexistente contra si investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Normas Anticorrupção;
- (m) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (n) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

7.9.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25 da Lei n.º 14.430/22, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, o Fundo de Reserva, a Conta do Patrimônio Separado, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04 e na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430/22.

8.2. Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

8.3. Isenção de Ação ou Execução: De acordo com artigo 25 da Lei n.º 14.430/22, os Créditos Imobiliários, as CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado 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, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressaltando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, as CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Hipoteca, o Fundo de Reserva e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

8.5.1 A Emissora estabelece, para fins de publicação das demonstrações financeiras, que o exercício social do Patrimônio Separado será encerrado em setembro de cada ano.

8.6. Declarações: Para fins do disposto nos termos da Resolução CVM nº 60/21, a Emissora declara que: (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) cópia simples (PDF) da CCB e seus eventuais aditamentos será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via assinada digitalmente da via negociável da CCB e seus eventuais futuros aditamentos; (ii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora; e (iii) A Emissora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário.

8.7. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 2.4, item (c) acima serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

8.7.1. A Taxa de Administração será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

8.7.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 3% (três por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

8.8. Guarda dos Instrumentos de Crédito e das CCI: A Emissora será responsável pela guarda da via negociável eletrônica dos Instrumentos de Crédito. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda de uma via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI.

8.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização do Aval/Fiança, da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, deverão ser aplicados da seguinte forma e na seguinte ordem:

- (a) Pagamento de eventuais Despesas Recorrentes dos CRI, incorridas e não pagas na hipótese de não existirem recursos suficientes no Fundo de Despesas;
- (b) Pagamento de eventuais encargos moratórios;
- (c) Pagamento dos Juros Remuneratórios;
- (d) Recomposição do Fundo de Reserva para que seja atingido o Montante Mínimo do Fundo de Reserva, conforme definido na CCB, se for o caso;
- (e) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário; e
- (f) Amortização extraordinária do CRI.

8.9.1. Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas na Cláusula 8.9 acima, os procedimentos descritos na cláusula 3.4 do Contrato de Cessão CCV e na cláusula 1.3.1 da CCB deverão ser seguidos.

8.10. Insuficiência. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovação de disposição legal. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar assembleia geral dos beneficiários para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

8.10.1. Na hipótese prevista acima a assembleia geral deverá ser convocada por meio de

edital publicado no sítio eletrônico da Emissora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias para primeira convocação e 8(oito) dias, para segunda convocação. A assembleia geral será instalada (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

8.10.2. Na Assembleia de Titulares de CRI serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do § 4º do artigo 30 da Lei n.º 14.430/22. Adicionalmente, a Securitizadora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do agente fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos titulares dos Certificados de Recebíveis nas seguintes hipóteses: I - caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. A assembleia geral acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea “a” da Resolução CVM nº 60/21.

8.10.3. Independentemente da realização da referida assembleia geral descrita na Cláusula 8.10, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste Termo de Securitização, não estando os prestadores de serviços desta Emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas. As despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

8.10.4 Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com obrigações de eventuais aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado nos termos aqui definidos, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento de Remuneração e amortização de principal dos CRI a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares dos CRI inadimplentes com estas despesas, e serão realizados fora do âmbito da B3.

8.11. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão aplicados nos termos previstos na Cláusula 8.12 abaixo. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.12. Investimentos Permitidos: Os recursos da Conta do Patrimônio Separado estarão

abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, enquanto não cumpridas as Condições Precedentes e não liberados à Devedora, em títulos, incluindo títulos públicos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Banco Itaú Unibanco S.A. ("Aplicações Permitidas"). Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Permitidas integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. 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.

CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- (a)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse conforme Resolução CVM nº 17/21;
- (c)** 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 6.404/76 e Seção II da Resolução CVM nº 17/21, conforme consta no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (d)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (e)** assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo V, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(f) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora ou com a Cedente que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(g) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, nas juntas comerciais competentes e nos Cartórios de Títulos e Documentos das sedes das partes, conforme aplicável, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, a Securitizadora não possui, de fato, direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo, conforme orientação do Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/2021. Por fim, segundo convencionados pelas partes no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis e no Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os Imóveis poderão ser em conjunto suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros, conforme fatores de risco. Ademais, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios dependerá da efetiva comercialização das unidades objeto do Empreendimento Alvo. Na presente data, não há compromissos de compra e venda das referidas unidades cujos créditos tenham sido cedidos fiduciariamente.

9.3. Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

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

(b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(c) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, sendo certo que, na Data de Emissão, as formalidades de registro necessárias ao aperfeiçoamento das Garantias encontravam-se pendentes;

(d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

- (e) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Devedora e os Avalistas/Fiadores a reforçar as Garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 abaixo;
- (i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como a realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (m) comunicar os Titulares dos CRI, eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Principal dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;

(p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando, no relatório anual, os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(q) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei n.º 14.430/22, à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei n.º 14.430/22;

(r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;

(s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(t) verificar, semestralmente, conforme, inclusive, pelo relatório a ser encaminhado pela Devedora, a regular destinação dos recursos oriundos da CCB, conforme previsto na CCB e no Contrato de Cessão CCB;

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

(v) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, até o último dia útil de abril de cada ano, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no artigo 15 da Resolução CVM nº 17/21;

(w) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, 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, cujos custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

9.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares do CRI.

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário, com recursos do Fundo de Despesas, honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e desta Escritura de Emissão, será (ão) devida(s)

(i) a título de implementação, parcela única de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) a ser paga 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\$ 4.250,00 (quatro mil duzentos e cinquenta reais) cujo valor anual corresponde a R\$ 17.000,00 (dezesesseis 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 a operação não tenha liquidação financeira por investidores interessados, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”.

9.5. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta aplicação da destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM/SRE nº 01/2021, no qual em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da devedora e agente fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

9.6. As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.

9.7. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.8. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 3% (três por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

9.9. A remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, será suportada pelos investidores, assim como as despesas reembolsáveis.

9.10. Despesas. A Emissora, exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas, ressarcirá o

Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos nesta Escritura de Emissão a partir da Data de Emissão das Debêntures e proteger os direitos e interesses dos Investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- i. publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto nesta Escritura de Emissão e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- ii. despesas com conferências e contatos telefônicos;
- iii. obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
- iv. locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- v. se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e
- vi. conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações.

9.11. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

9.12. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas a que se referem os incisos acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações

judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os Investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

9.13. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos Investidores, conforme o caso.

9.14. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

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

9.15.1. A Assembleia Geral destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por titulares dos valores mobiliários que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

9.15.2. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 9.16 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

9.16. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 acima.

9.17. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.16 e da Cláusula 9.17 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.18. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

9.19. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo.

9.19.1. Juntamente com a comunicação do item 9.20, acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM nº 17/21.

9.20. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

9.21. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

9.22. Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei n.º 6.404/76, bem como o previsto no presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

9.23. Presunção de Veracidade: Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o

Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

9.24. Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

10.2. Convocação da Assembleia Geral: Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula 11.1 e seguintes abaixo.

10.3. Deliberação pelas normas de administração ou pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira. A Assembleia Geral de Titulares de CRI que for deliberar, especificamente, sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado será instalada: (i) em primeira convocação, pela presença de 2/3 (dois terços) Titulares dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, por qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação. As deliberações pelas normas de administração relativas a substituição da Securitizadora deverá ser de até a 50% dos CRI em Circulação em qualquer convocação, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM nº 60/21, enquanto as deliberações relativas à liquidação do patrimônio serão tomadas, em qualquer convocação, pela maioria dos Titulares dos CRI presentes, na forma do artigo 30 da Resolução CVM nº 60/21.

10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente

Fiduciário, para liquidá-lo, ou não, conforme deliberação:

(a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; ou

(b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido. Tal hipótese só será aplicável caso a Emissora tenha recepcionado recursos da Devedora.

10.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos, bem como de qualquer Evento de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

10.4.2. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo e nos demais Documentos da Operação.

10.4.3. O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada pela total ausência de Titulares dos CRI; e (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.4.4. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos do Patrimônio Separado aos respectivos Titulares de CRI, mediante dação em pagamento para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL

11.1 Assembleia Geral de Titulares de CRI: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

11.1.1 Aplicar-se à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o previsto na Resolução CVM nº 60/21 e na Lei nº 14.430/22, em relação às assembleias gerais.

11.2. Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada pelo **(i)** pela Emissora, **(ii)** pelo Agente Fiduciário, ou **(iii)** por Titulares dos CRI que representem, no mínimo,

10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

11.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11.2 acima, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado no sítio eletrônico da Emissora com antecedência de 20 (vinte) dias corridos para a primeira convocação ou 8 (oito) dias para a segunda convocação. 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 exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização.

11.3.1 No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM nº 60/21 do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos titulares dos CRI, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

11.4. Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste Instrumento, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Resolução CVM nº 60/21, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia, possua sistemas e controles necessários para tanto, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

11.5. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM nº 60/21. No caso de utilização de meio eletrônico, a Securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor.

11.6. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O silêncio da Emissora e/ou do Agente Fiduciário disposto acima não se aplica nas deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujas obrigações de exercícios legais estão previstos neste Termo de Securitização e na norma.

11.7. Responsabilidade da Emissora: A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por eles manifestados, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

11.8. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Resolução CVM nº 60/21, na Lei n.º 14.430/22 e, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

11.9. Instalação: Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

11.10. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

11.11. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

11.12. Presença da Emissora: Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

11.13. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI,

sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

11.14. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao Agente Fiduciário; **(ii)** ao Diretor da Emissora; ou **(iii)** ao Titular do CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.

11.15. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação e, em segunda convocação, por maioria simples dos CRI detidos pelos Titulares de CRI presentes.

11.15.1. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(i)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Principal; **(iii)** ao prazo de amortização e vencimento dos CRI; **(iv)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(v)** aos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na CCB ou Evento de Recompra Compulsória previsto no Contrato de Cessão CCV; **(vi)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(vii)** à realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; e/ou **(viii)** deliberação pelo não vencimento antecipado ou Recompra Compulsória em relação a um inadimplemento da Devedora (conforme descritos nos Instrumentos de Crédito), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, por maioria simples dos CRI detidos pelos Titulares de CRI presentes. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

11.16. Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização e do artigo 28 da Resolução CVM nº 60/21.

11.17. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(i)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro

grosseiro, de digitação ou aritmético; e (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM nº 60/21.

11.18. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Geral de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

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

11.20. Este Termo de Securitização não possui mecanismos para resgate de certificados seniores aos investidores dissidentes que o solicitarem.

CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514/97 e nos atos e instruções emanados pela CVM que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido a esta, durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) ao mês, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga anualmente à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da Data da Primeira Integralização dos CRI com os recursos do fundo de Despesas e, na falta desses diretamente pela Devedora ou pelo Patrimônio Separado, até o resgate total dos CRI.

12.1.1. A remuneração definida nesta Cláusula 12.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

12.1.2. Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula, estará sujeita a multa moratória à taxa efetiva de 3% (três por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

12.1.3. Os valores referidos nesta Cláusula 12.1 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), 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.

12.1.4. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel onde está localizado o Empreendimento-Alvo, poderá a Securitizadora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Securitizadora, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos nos Instrumentos de Crédito e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme aplicável. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta Cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na Cláusula 11.17 acima.

12.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários;

(b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI, caso não haja disponibilidade de recurso no Patrimônio Separado. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período

superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;

(c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;

(d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;

(e) as eventuais taxas e 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 recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

(f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas 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;

(g) as despesas previstas na Cláusula 9.4 acima, referente à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão;

(h) as despesas incorridas pela Emissora com a contratação de prestadores de serviços e pela Instituição Custodiante com o depósito, uso, registro e custódia das CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;

(i) despesas com a eventual contratação de empresa de *rating*, caso a referida contratação venha a ser solicitada pelos Titulares dos CRI ou por qualquer nova regulamentação;

(j) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI;

(k) quaisquer despesas não pagas pela Devedora; e

(l) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97 e da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

12.3.1. As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI que remuneram aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

12.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 12.2 e 12.3 acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 12.1 acima;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a Cláusula 12.4.1 e abaixo; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13.1 abaixo.

12.4.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, 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, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

12.5. Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares

dos CRI adimplentes com estas despesas.

12.5.1. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

13.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular de CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

13.1.1. Pessoas físicas residentes no Brasil: A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) por força do artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/ 2004.

13.1.2. De acordo com o entendimento da Secretaria da Receita Federal do Brasil (artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015), referida isenção abrange rendimentos decorrentes da aplicação em CRI, bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI, independentemente de a operação ser realizada em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas.

13.1.3. Pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil: O tratamento tributário de investimentos em CRI é, via de regra, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa:

(a) Sujeição dos rendimentos ao Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação:

i.até 180 dias, 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento);

ii.de 181 a 360 dias, 20% (vinte por cento);

iii.de 361 a 720 dias, 17,5% (dezessete vírgula cinco por cento); e

iv. acima de 720 dias, 15% (quinze por cento).

(b) rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido (base tributada pelo Imposto de Renda da Pessoa Jurídica “IRPJ”) e a base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”) da pessoa jurídica investidora, às alíquotas cabíveis. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração; e

(c) com relação à contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI poderão estar sujeitos à incidência destas contribuições, acaso o beneficiário pessoa jurídica não-financeira apure essas contribuições por meio do regime cumulativo, à alíquota combinada de 3,65% (há discussão quanto à extensão do termo receita bruta indicado no artigo 3º da Lei 9.718/1998, com a redação dada pela Lei 12.973/2014, bem como diante da revogação do parágrafo 1º desse mesmo artigo legal promovido pela Lei 11.941/2009) e devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota combinada de 4,65%, no caso de o beneficiário pessoa jurídica não-financeira observar o regime de apuração não cumulativo dessas contribuições (conforme previsão do Decreto 8.426/2015).

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 CRI 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.

13.1.4. Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil: Os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias específicas do Investidor.

13.1.5. Fundos de investimento constituídos no Brasil: Como regra geral, rendimentos e ganhos de capital auferidos por fundos de investimento brasileiros em decorrência de investimentos que compõem sua carteira não estão sujeitos à tributação.

13.1.6. Residentes ou domiciliados no exterior: Relativamente a investidores residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014):

(a) no caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento);

(b) no caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas; e

(c) independentemente das características do investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”) à alíquota zero. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25% (vinte e cinco por cento), por meio de decreto presidencial.

13.1.7. IOF/TVM: O Imposto sobre Operações Relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/TVM”) incide sobre investimentos em CRI à alíquota zero. A alíquota do IOF/TVM pode ser aumentada para até 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.

CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE

14.1 Publicidade: Nos termos da Resolução CVM nº 60/21, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de assembleias gerais, comunicados de resgate, amortização, notificações à Devedora e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://barisec.com.br/emissoes>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM nº 60/21 e da Lei nº 14.430/22, devendo a Securitizadora comunicar o Agente Fiduciário na mesma data de sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de assembleia geral que não atinja o quórum de instalação em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova

e única publicação de segunda convocação.

14.2 Na mesma data acima, as publicações de editais das assembleias gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou pelo Escriturador e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

14.2. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será custodiado pela Instituição Custodiante e (ii) o regime fiduciário será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430/22.

CLÁUSULA DEZESSEIS - NOTIFICAÇÕES

16.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Para a Emissora

BARI SECURITIZADORA S.A.

Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, Cj. 32, Vila Olímpia, Cep: 04547-005, São Paulo – SP

At.:Sra. Carolina Marcondes

Telefone 11-3562-9081

E-mails: ri@bariguise.com.br e pos-emissão@bariguise.com.br

Para o Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004, São Paulo/SP

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

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;
af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

16.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica

a qual será considerada entregue quando do envio desta. Sempre que possível os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS

17.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

(a) 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 de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

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

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI.

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação 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 referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, incluindo a excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais

saldos aos titulares dos CRI.

(c) Riscos na Convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI: A convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI será feita pela Emissora, por meio da publicação de edital de convocação, que deverá ser direcionado pela Emissora a cada Investidor e disponibilizado na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores, na forma da Resolução CVM nº 60/21. A Emissora envidará seus melhores esforços para direcionar referidos comunicados, no entanto, a convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI e o direcionamento dos comunicados poderão ser prejudicados em razão dos dados cadastrais dos Investidores serem de titularidade exclusiva da Instituição Custodiante, que poderá deixar de fornecer e/ou repassar referidas informações à Emissora.

(d) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI 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 titulares dos CRI 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.

(e) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina 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, 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 Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

(f) 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 CRI, 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, 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.

(g) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(h) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Emissora 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.

(i) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

(j) 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 nossos 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.

(k) Inexistência de 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.

(l) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI 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 fatores 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 às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

(m) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

(n) 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) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas

operações.

(p) Risco em Função da Dispensa de Registro e da Oferta: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal. Adicionalmente, os CRI distribuídos nos termos da Instrução CVM 476 estão sujeitos à restrições de negociação, o que poderá afetar a liquidez do CRI no mercado secundário em razão destas restrições.

(q) Riscos dos Créditos Imobiliários e Garantias: O risco de crédito da Devedora e dos Avalistas/Fiadores e a inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI.

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, primariamente pela Devedora e, no inadimplemento desta, do adimplemento dos Avalistas/Fiadores, conforme aplicável, e da execução das demais garantias.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, e no seu inadimplemento, do pagamento pelos Avalistas/Fiadores, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como da execução das demais garantias.

Assim, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora poderá ou terá que iniciar a execução judicial da Devedora, ou execução judicial e extrajudicial dos Avalistas/Fiadores, conforme aplicável, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir o cumprimento das obrigações assumidas, bem como a execução das demais garantias.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das garantias a eles vinculadas serão bem-sucedidos, e mesmo de os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial terem um resultado positivo.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou dos Avalistas/Fiadores e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do

Patrimônios Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações devendo cada Investidor procurar obter o máximo de informações acerca da Devedora (incluindo acerca da situação patrimonial e do setor de atuação) antes de optar pelo investimento dos CRI.

(r) Risco de Liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis em razão da quitação do contrato imobiliário pelo Adquirente: Tendo em vista que parte da Alienação Fiduciária de Imóveis recai sobre fração do Imóvel correspondente a determinadas unidades autônomas futuras do Empreendimento Alvo já comercializadas por meios dos respectivos contratos imobiliários, conforme entendimento pacificado por meio da Súmula 308 do STJ, é garantido ao Adquirente, após a quitação do respectivo instrumento de compra e venda, o direito de escriturar em seu nome imóvel que tenha sido alienado fiduciariamente em favor de agente financiador, com a consequente baixa da alienação fiduciária então vigente em relação ao respectivo imóvel, o que implicará a diminuição da garantia conferida à Operação.

(s) Risco de Liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis sem que tenha ocorrido a quitação total do contrato imobiliário pelo Adquirente: Nos termos previstos no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, de modo a possibilitar a transferência da propriedade de determinada unidade autônoma do Empreendimento Alvo ao respectivo adquirente final ou ao agente financiador, conforme o caso, a Alienação Fiduciária sobre a referida unidade autônoma poderá ser baixada, caso a Emissora confirme o recebimento ou a garantia de direcionamento para a Conta Centralizadora de 80% (oitenta por cento), no mínimo, dos direitos creditórios oriundos da venda da referida unidade autônoma e objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Assim, mesmo que o respectivo compromisso de compra e venda da unidade autônoma não tenha sido integralmente quitado, poderá ocorrer a baixa da Alienação Fiduciária em relação à referida unidade autônoma, o que implicará a diminuição da garantia conferida à Operação.

(t) Risco da não comprovação da Destinação de Recursos: Com base em precedentes analisados pelo Colegiado da CVM ao longo do tempo, passou a ser possível a emissão de CRI lastreados em créditos considerados imobiliários por conta da destinação dos recursos oriundos da emissão de tais títulos. A Devedora se obrigou a comprovar a destinação de recursos para fins de enquadramento do crédito durante a vigência da Emissão até a Data de Vencimento Final. Caso a Emissão tenha sua quitação antecipada, antes da efetiva comprovação da total destinação de recursos, os créditos que lastreiam a Emissão podem vir a ser descaracterizados enquanto créditos imobiliários para fins da legislação e regulamentação aplicáveis, o que poderá impactar negativamente a Emissão e os investidores.

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

(v) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, nos termos da Lei n.º 14.430/22, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 12.4 desse Termo de Securitização.

(w) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral 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.

(x) 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.

(y) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas aos Imóveis, à Devedora e aos Avalistas e Garantidores, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, na Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas ao Imóvel, aos acionistas da Devedora e aos antigos proprietários do Imóvel.

A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou o Imóvel, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

De acordo com a análise realizada no âmbito dos documentos recebidos da auditoria jurídica foram verificados apontamentos extrajudiciais e judiciais, contemplando débitos fiscais, protestos, negativas em instituições de proteção ao crédito, assim como processos em trâmite perante os tribunais estaduais, federais e trabalhistas, cujo valor de provisão com risco de perda totaliza o montante histórico aproximado de R\$

12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais).

(z) Risco referente à falta de apresentação de parte dos documentos solicitados no âmbito da auditoria jurídica: A Devedora não apresentou parte dos documentos solicitados no âmbito da auditoria jurídica, tais como certidões de débitos municipais, estaduais, federais, bem como extratos de débitos relativos às certidões indisponíveis para validação de valores em aberto, nem tampouco certidões de objeto e pé e/ou cópias das principais peças dos autos dos processos judiciais analisados, de modo que não foi possível a atualização dos valores envolvidos nos respectivos apontamentos. Desse modo, não é possível assegurar a inexistência de ônus ou apontamentos relevantes que possam impactar o Imóvel ou a capacidade da Devedora em honrar com o pagamento das Obrigações Garantidas, nem tampouco é possível afirmar que a Devedora atualmente se encontra em situação solvente ou que a constituição das Garantias não está sendo realizada em fraude contra credores ou fraude à execução.

(aa) Riscos apontados na auditoria jurídica: Pela análise dos documentos recebidos para fins de auditoria jurídica, foram identificados determinados pontos de atenção envolvendo a Devedora, dentre os quais se destacam apontamentos decorrentes de protestos e de reclamações trabalhistas. Importante ainda destacar que, além da garantia hipotecária de 1º grau (Av. 01 de 24/10/2019), o imóvel designado como Área 01, localizado na Rodovia BA-533, s/n, Av. Beira Mar, Porto Santos, Município de Itaparica, Estado da Bahia, objeto da matrícula nº 21.425 do Cartório de Registro de Imóveis da Ilha de Itaparica/BA, cuja incorporação do Empreendimento Imobiliário foi registrada na AV-02 da matrícula nº 17.681, registro anterior da matrícula nº 21.425, em 29 de maio de 2015, está gravado com os ônus de averbação de indisponibilidade abaixo, os quais deverão ser baixados como condição precedente da liquidação da Operação, de modo a viabilizar o registro da garantia de alienação fiduciária sobre o referido imóvel, a saber: **(i)** Av. 02, de 24/04/2020, indisponibilidade por determinação do Juízo da 16ª Vara do Trabalho de Salvador/BA, processo nº 000099-29.2018.2018.5.05.0016; **(ii)** Av. 03, de 24/04/2020, indisponibilidade por determinação do Juízo da 27ª Vara do Trabalho de Salvador/BA, processo nº 0000388-26.2018.2018.5.05.0027; **(iii)** Av. 04, de 24/04/2020, indisponibilidade por determinação do Juízo da 16ª Vara do Trabalho de Salvador/BA, processo nº 000099-29.2018.5.05.0016; **(iv)** Av. 05, de 01/02/2021, indisponibilidade por determinação do Juízo da 31ª Vara do Trabalho de Salvador/BA, processo nº 000186-37.2018.5.05.0031; **(v)** Av. 06, de 10/09/2021, indisponibilidade por determinação do Juízo da 24ª Vara do Trabalho de Salvador/BA, processo nº 000441-16.2018.5.05.0024; **(vi)** Av. 07, de 10/09/2021, indisponibilidade por determinação do Juízo da 24ª Vara do Trabalho de Salvador/BA, processo nº 0000744-93.2019.5.05.0024; **(vii)** Av. 08, de 10/09/2021, indisponibilidade por determinação do Juízo da 25ª Vara do Trabalho de Salvador/BA, processo nº 0000091-25.2018.5.05.0025; **(viii)** Av. 09, de 10/09/2021, indisponibilidade por determinação do Juízo da 19ª Vara do Trabalho de Salvador/BA, processo nº 000028373.2018.5.05.0019; **(ix)** Av. 10, de 10/09/2021, indisponibilidade por

determinação do Juízo da 38ª Vara do Trabalho de Salvador/BA, processo nº 0001314-08.2017.5.05.0038; **(x)** Av. 11, de 14/09/2021, indisponibilidade por determinação da Central de Execução e Expropriação de Salvador/BA, processo nº 0000383-19.2018.5.05.0022; **(xi)** Av. 12, de 14/09/2021, indisponibilidade por determinação do Juízo da 31ª Vara do Trabalho de Salvador/BA, processo nº 0000178-60.2018.5.05.0031; **(xii)** Av. 13, de 14/09/2021, indisponibilidade por determinação do Juízo da 10ª Vara do Trabalho de Salvador/BA, processo nº 0000165-27.2018.5.05.0010; **(xiii)** Av. 14, de 21/06/2022, indisponibilidade por determinação do Juízo da 25ª Vara do Trabalho de Salvador/BA, processo nº 0000297-39.2018.5.05.0025; **(xiv)** Av. 15, de 21/06/2022, indisponibilidade por determinação do Juízo da 31ª Vara do Trabalho de Salvador/BA, processo nº 0000353-54.2018.5.05.0031; e **(xv)** Av. 16, de 21/06/2022, indisponibilidade por determinação do Juízo da 34ª Vara do Trabalho de Salvador/BA, processo nº 0000494-64.2018.5.05.0034; e **(xvi)** Av. 17, de 21/06/2022, indisponibilidade por determinação do Juízo da 14ª Vara do Trabalho de Salvador/BA, processo nº 0000467-44.2018.5.05.0014.

Sobre os ônus existentes na matrícula do imóvel, é importante frisar que a Emissão tem como condição precedente para integralização dos CRI a comprovação, pela Devedora, de que os ônus foram cancelados, devendo o imóvel estar livre e desimpedido para constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis.

(bb) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado da fração ideal do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Área 02 objeto da Hipoteca, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, 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.

(cc) Risco de não formalização das garantias ou não cumprimento de obrigações acessórias previstas nos Documentos da Operação: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos Contratos de Cessão não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

Ainda, a Alienação Fiduciária de Imóveis poderá ser parcialmente liberada ao longo da

operação, nos termos dos Documentos da Operação.

(dd) Risco Relacionado ao Ônus Preexistente: Sobre o Imóvel onde está sendo desenvolvido o Empreendimento Alvo foi outorgada uma hipoteca em 17/10/2019 na proporção de 71,66%, para ILLUMINATI FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, representado por seu administrador Planner Corretora de Valores S.A., CNPJ 00.806.535/0001-54 (“Planner”); 16,67% para FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO SCULPTOR CRÉDITO PRIVADO, representado por seu administrador Planner; e 11,67% para FUNDO DE INVESTIMENTO DE RENDA FIXA PYXIS INSTITUCIONAL IMA-B, representado por RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliário Ltda., CNPJ/ME 42.066.258/0001-30. Há nos Documentos da Operação a obrigação de cancelamento do ônus anterior à liberação dos recursos ao Fundo de Obras, porém, na presente data de celebração dos Documentos da Operação o Imóvel se encontra onerado.

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

(ff) Risco de Ausência de Responsabilidade da Cedente quanto aos litígios judiciais decorrentes da emissão dos CRI: A Cedente, em nenhuma hipótese será responsável pelos riscos, custos e ônus relativos as demandas ou processos judiciais relacionadas à cessão dos Créditos Imobiliários, aos Créditos Imobiliários, a CCB ou, ainda, à constituição das garantias descritas nos Documentos da Operação, ficando convencionado a Securitizadora o dever de conduzir as defesas relativas a essas demandas ou processos, substituindo a Cedente no caso das ações terem sido intentadas contra este.

(gg) Risco de concentração na Devedora: Os créditos objeto dos Instrumentos de Crédito serão concentrados apenas na Devedora. A ausência de diversificação da Devedora traz risco para os investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos CRI. O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos

e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar o seu respectivo fluxo de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora.

(hh) Aval/Fiança de pessoas físicas: A CCB conta com aval e o Contrato de Cessão CCV conta com fiança constituídos por pessoas físicas. No caso de morte de um desses garantidores, os Instrumentos de Crédito poderão ficar sem tais garantias.

(ii) Risco por efeitos da Pandemia por COVID-19: Considerando a declaração de pandemia da Organização Mundial de Saúde em relação ao vírus COVID-19, bem como todas as medidas adotadas pelo Brasil e pelo mundo que podem afetar diretamente a economia, poderão ocorrer oscilações substanciais no mercado de capitais local e internacional, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os CRI da presente Emissão, dificultando também o mercado secundário destes títulos. Em outros termos, pode haver necessidade de tomada de medidas delicadas diante da conjuntura econômica atual para que se concretize a compra dos créditos imobiliários em questão. Assim sendo, por mais que as práticas de governança tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição e formalização de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento em conformidade com o disposto no Provimento nº 94 de 28 de março de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. Isso em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, para a preservação das medidas de enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional, bem como, de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (*Internacional Health Regulation, emitido por World Health Organization*).

(jj) Demais Riscos: 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.

CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

18.3. O presente Termo de Securitização e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares dos CRI (exceto pelo disposto de outra forma acima), atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

18.4. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

18.5. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

18.6. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

18.7. Assinatura Digital: As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, e este instrumento, bem como seus eventuais aditamentos, serão firmados de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de Condições Precedentes

CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

19.1. Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco por agência de classificação de risco.

CLÁUSULA VINTE – FORO

20.1. Foro: As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

20.2. Execução Específica: As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela outra Parte, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

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

São Paulo/SP, 14 de outubro de 2022.

(Assinaturas na próxima página)

(Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 5ª Emissão da BARI Securitizadora S.A.)

BARI SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Iasmin Pereira de Toledo
Cargo: Procuradora

Nome: Henrique Sangenetto Pinto
Cargo: Procurador

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

Agente Fiduciário

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora

TESTEMUNHAS:

Luiz Carlos Viana Girão Júnior
CPF: 111.768.157-25
RG: 21.103.062-2

Rafael Casemiro Pinto
CPF: 112.901.697-80
Identidade Profissional: 181.119
OAB/RJ

ANEXO I
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 5ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BARI SECURITIZADORA S.A.,
CELEBRADO EM 14 DE OUTUBRO DE 2022.

Características dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO:		
SÉRIES	ITAP01	NÚMERO	01	São Paulo/SP	14 de outubro de 2022.
1. CREDOR					
RAZÃO SOCIAL: BARI SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 10.608.405/0002-41					
ENDEREÇO: Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, Vila Olímpia, CEP 04547-005					
COMPLEMENTO:	Conjunto 32	CIDADE	São Paulo	UF	SP
2. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A.					
CNPJ: nº 16.481.746/0001-02					
ENDEREÇO: Rua Ewerton Visco, nº 290, Sala 414, Edifício Boulevard Side, Caminho das Árvores, CEP 41820-022					
COMPLEMENTO:	Sala 414, Edifício Boulevard Side, Caminho das Árvores	CIDADE	Salvador	UF	BA
3. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros, CEP 05425-020					
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP
4. GARANTIAS - Não há.					
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).					
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 012343928					
<p>DESCRIÇÃO: Emitida pela DEVEDORA em 14 de outubro de 2022 (“Data da Constituição do Crédito”), por meio da qual o Credor concedeu um financiamento imobiliário à DEVEDORA no valor total de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sendo: (i) R\$ 244.813,82 (duzentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e treze reais e oitenta e dois centavos) para as despesas recorrentes; (ii) R\$ 732.507,64 (setecentos e trinta e dois mil, quinhentos e sete reais e sessenta e quatro centavos) para as despesas <i>flat</i> e taxa de estruturação; (iii) R\$ 683.699,10 (seiscentos e oitenta e três mil, seiscentos e noventa e nove reais e dezoito centavos) para o fundo de reserva e (iv) R\$ 3.338.979,36 (três milhões, trezentos e trinta e oito mil, novecentos e setenta e nove reais e trinta e seis centavos) para a finalização das obras da do Empreendimento Alvo, na forma da CCB.</p>					
<p>IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: O empreendimento imobiliário denominado “Residencial Viver Bem em Itaparica”, em desenvolvimento no imóvel localizado na Rodovia BA-533, s/n, Av. Beira Mar, Porto Santo, Município de Itaparica, Estado da Bahia, objeto da matrícula nº 21.425 do Cartório de Registro de Imóveis da Ilha de Itaparica, cuja incorporação foi registrada na AV-02 da matrícula nº 17.681, registro anterior da matrícula nº 17.681.</p>					

nº 21.425, em 29 de maio de 2015.	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1 DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO	20 de outubro de 2022;
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	22 de setembro de 2025;
6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O saldo devedor não será atualizado monetariamente.
6.5 JUROS	sobre o Valor Principal incidirão juros capitalizados diariamente, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo" expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 8,5% (oito vírgula cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, incidentes desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, o que tiver ocorrido por último, até a data dos seus respectivos pagamentos, exclusive.
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme tabela anexa à CCB.
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP
6.8 ENCARGOS	(i) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada na CCB, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da CCB apurado na data efetiva de pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios, nos termos da alínea "(i)" acima; e (iii) multa de 3% (três por cento) sobre a importância total devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima, que será devida independentemente do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.

CONTRATO DE CESSÃO CCV				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:		
SÉRIES	ITAP02	NÚMERO	02	São Paulo/SP	14 de outubro de 2022.	
1. CREDOR						
RAZÃO SOCIAL: BARI SECURITIZADORA S.A.						
CNPJ: 10.608.405/0002-41						
ENDEREÇO: Rua Gomes de Carvalho , nº 1356, Vila Olímpia, CEP 04547-005						
COMPLEMENTO:	Conjunto 32	CIDADE	São Paulo	UF	SP	
2. DEVEDORA						
RAZÃO SOCIAL: Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A.						
CNPJ: nº 16.481.746/0001-02						
ENDEREÇO: Rua Ewerton Visco, nº 290, Sala 414, Edifício Boulevard Side, Caminho das Árvores, CEP 41820-022						
COMPLEMENTO:	Sala 414, Edifício Boulevard Side, Caminho das Árvores	CIDADE	Salvador	UF	BA	
3. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE						
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.						
CNPJ: 22.610.500/0001-88						
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros, CEP 05425-020						
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	
4. GARANTIAS - Não há.						
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais).						
TÍTULO: Contrato de Cessão CCV						
DESCRIÇÃO: Celebrado entre a Securitizadora e a Devedora, em 14 de outubro de 2022 (“ <u>Data da Constituição do Crédito</u> ”), por meio da qual a Securitizadora adquiriu da Devedora Créditos Imobiliários decorrentes das vendas das Unidades aos Adquirentes do Empreendimento Alvo, no valor total de R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais).						
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: O empreendimento imobiliário denominado “Residencial Viver Bem em Itaparica”, em desenvolvimento no imóvel localizado na Rodovia BA-533, s/n, Av. Beira Mar, Porto Santos, Município de Itaparica, Estado da Bahia, objeto da matrícula nº 21.425 do Cartório de Registro de Imóveis da Ilha de Itaparica, cuja incorporação foi registrada na AV-02 da matrícula nº 17.681, registro anterior da matrícula nº 21.425, em 29 de maio de 2015.						
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO						
6.1 DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO				20 de outubro de 2022;		
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL				22 de setembro de 2025;		
6.3 VALOR PRINCIPAL				R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais)		
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA				O saldo devedor não será atualizado monetariamente.		
6.5 JUROS				sobre o Valor Principal incidirão juros capitalizados diariamente, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI		

	Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo” expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 8,5% (oito vírgula cinco por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, incidentes desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou da Data do Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, o que tiver ocorrido por último, até a data dos seus respectivos pagamentos, exclusive.
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme tabela anexa ao Contrato de Cessão CCV.
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP
6.8 ENCARGOS	(i) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada no CCB, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário do CCB apurado na data efetiva de pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios, nos termos da alínea “(i)” acima; e (iii) multa de 3% (três por cento) sobre a importância total devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas “(i)” e “(ii)” acima, que será devida independentemente do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.

ANEXO II
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 5ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BARI SECURITIZADORA S.A.,
CELEBRADO EM 14 DE OUTUBRO DE 2022.

Cronograma de Pagamento

PARCELAS	DATA PAGAMENTO (CCB e Cessão)	DATA PAGAMENTO (CRI 1ª Série)	DATA PAGAMENTO (CRI 2ª Série)	JUROS	Tai
1	20/10/2022	21/10/2022	21/10/2022	Sim	0,0000%
2	21/11/2022	22/11/2022	22/11/2022	Sim	0,0000%
3	20/12/2022	21/12/2022	21/12/2022	Sim	0,0000%
4	20/01/2023	23/01/2023	23/01/2023	Sim	0,0000%
5	22/02/2023	23/02/2023	23/02/2023	Sim	0,0000%
6	20/03/2023	21/03/2023	21/03/2023	Sim	0,0000%
7	20/04/2023	24/04/2023	24/04/2023	Sim	0,0000%
8	22/05/2023	23/05/2023	23/05/2023	Sim	0,0000%
9	20/06/2023	21/06/2023	21/06/2023	Sim	0,0000%
10	20/07/2023	21/07/2023	21/07/2023	Sim	0,0000%
11	21/08/2023	22/08/2023	22/08/2023	Sim	0,0000%
12	20/09/2023	21/09/2023	21/09/2023	Sim	0,0000%
13	20/10/2023	23/10/2023	23/10/2023	Sim	0,0000%
14	20/11/2023	21/11/2023	21/11/2023	Sim	0,0000%
15	20/12/2023	21/12/2023	21/12/2023	Sim	0,0000%
16	22/01/2024	23/01/2024	23/01/2024	Sim	0,0000%
17	20/02/2024	21/02/2024	21/02/2024	Sim	0,0000%
18	20/03/2024	21/03/2024	21/03/2024	Sim	0,0000%
19	22/04/2024	23/04/2024	23/04/2024	Sim	0,0000%
20	20/05/2024	21/05/2024	21/05/2024	Sim	0,0000%
21	20/06/2024	21/06/2024	21/06/2024	Sim	0,0000%
22	22/07/2024	23/07/2024	23/07/2024	Sim	0,0000%
23	20/08/2024	21/08/2024	21/08/2024	Sim	0,0000%
24	20/09/2024	23/09/2024	23/09/2024	Sim	0,0000%
25	21/10/2024	22/10/2024	22/10/2024	Sim	0,0000%
26	20/11/2024	21/11/2024	21/11/2024	Sim	0,0000%
27	20/12/2024	23/12/2024	23/12/2024	Sim	0,0000%
28	20/01/2025	21/01/2025	21/01/2025	Sim	0,0000%
29	20/02/2025	21/02/2025	21/02/2025	Sim	0,0000%
30	20/03/2025	21/03/2025	21/03/2025	Sim	0,0000%

31	22/04/2025	23/04/2025	23/04/2025	Sim	0,0000%
32	20/05/2025	21/05/2025	21/05/2025	Sim	0,0000%
33	20/06/2025	23/06/2025	23/06/2025	Sim	0,0000%
34	21/07/2025	22/07/2025	22/07/2025	Sim	0,0000%
35	20/08/2025	21/08/2025	21/08/2025	Sim	0,0000%
36	22/09/2025	23/09/2025	23/09/2025	Sim	100,0000%

ANEXO III
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 5ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BARI SECURITIZADORA S.A.,
CELEBRADO EM 14 DE OUTUBRO DE 2022.

Declaração da Emissora

BARI SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com filial no Estado de São Paulo, na Cidade de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP04547-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.608.405/0002-41, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora e distribuidora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª séries de sua 5ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão e que é responsável pela distribuição dos CRI nos termos da regulamentação aplicável e nos termos da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60/21, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os recursos do Patrimônio Separado, os quais sejam os créditos imobiliários representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Hipoteca.

São Paulo, 14 de outubro de 2022.

BARI SECURITIZADORA S.A.

Nome: Iasmin Pereira de Toledo
Cargo: Procuradora

Nome: Henrique Sangenetto Pinto
Cargo: Procurador

ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 5ª EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BARI SECURITIZADORA S.A., CELEBRADO EM 14 DE OUTUBRO DE 2022.

Declaração da Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato, representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª série da 5ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Bari Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 14 de outubro de 2022 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Hipoteca, que declara, ainda, a via eletrônica do Termo de Securitização e a via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004 e artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60.

São Paulo, 14 de outubro de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza

Nome: Brenda Ribeiro de Oliveira

ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 5ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BARI SECURITIZADORA S.A.,
CELEBRADO EM 14 DE OUTUBRO DE 2022.

Outras Emissões da Emissora nas Quais o Agente Fiduciário Atua

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

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 de Gestão, contendo o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, referente ao mês de junho 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Parigot no RGI de Toledo/PR (Mat. 72.865); - Apólice de Seguros dos Imóveis Alienados Fiduciariamente (i) Mat. 72.865; (ii) Mat. 62.486 e (iii) Mat. 77.668, em valor igual ou superior ao avaliado no Laudo de Avaliação (Anexo II) contendo a BARISEC como favorecida; - Verificação do Índice de Garanta Duplicatas e do Índice Mínimo de Liquidez, referente aos meses de maio e junho de 2022. - Relatório de Gestão referente ao mês de junho de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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: - Apuração pela Securitizadora do índice de Cobertura Mínimo, sendo certo que o resultado deverá ser 1,15, referente aos meses de janeiro a maio 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. - Apuração do Índice de Cobertura Mínimo (Imóvel), referente ao ano de 2022, sendo certo que o Índice não pode ser inferior a 0,60; - 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; Janeiro e Fevereiro de 2022; Março e Abril de 2022. - 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. - Laudo de Avaliação (Imóvel Nestlé) contendo a atualização do Valor do Imóvel (Nestlé) para o ano de 2022. - 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>	

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 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'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: 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'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: 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'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: 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: - 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.	
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.

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	
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: 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'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: 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: - 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'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: 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	
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: 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	
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: 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	
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: 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. Nos termos da AGT de 13/03/2020 aguardamos: - 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: 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 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: 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 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: 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 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: 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 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: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Declaração Anual da Securitizadora, referente ao ano de 2021.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesa; e (iii) Alienação Fiduciária.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Apólices de Seguro DFI e MIP, devidamente endossados à Bari Sec, com vigência de março de 2022 a março de 2023; - Relatório de Gestão Referente ao mês de junho de 2022.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
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 de Gestão Referente ao mês de junho 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 de Gestão Referente ao mês de junho 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: - Relatório de Gestão referente ao mês de junho de 2022.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Verificação do Índice de Garantia Duplicatas (R\$2.500.000,00) e do Índice Mínimo de Liquidez (R\$1.250.000,00), referente ao mês de maio de 2022; - Verificar se a Notificação da Cessão de Créditos foi enviada aos Devedores; - Relatório de Gestão referente ao mês de junho de 2022.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Verificação do Índice de Garantia Duplicatas (R\$2.500.000,00) e do Índice Mínimo de Liquidez (R\$1.250.000,00), referente ao mês de maio de 2022; - Verificar se a Notificação da Cessão de Créditos foi enviada aos Devedores; - Relatório de Gestão referente ao mês de junho de 2022.	
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 360.	
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: 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 360.	
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: 105	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 81.416.017,99	Quantidade de ativos: 81416
Data de Vencimento: 25/03/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 6,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Endosso dos seguros patrimoniais dos imóveis locados em favor da BariSec; - Relatório de Gestão referente ao mês de junho de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fiança; (iii) Seguro Patrimonial; (iv) Seguro de Perda de Receitas; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 106	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 41.852.639,21	Quantidade de ativos: 41852
Data de Vencimento: 25/04/2047	
Taxa de Juros: IPCA + 6,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Endosso dos seguros patrimoniais dos imóveis locados em favor da BariSec; - Relatório de Gestão referente ao mês de junho de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fiança; (iii) Seguro Patrimonial; (iv) Seguro de Perda de Receitas; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 107	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.146.833,38	Quantidade de ativos: 10146
Data de Vencimento: 15/05/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10% 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;	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 108	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.382.277,80	Quantidade de ativos: 3382
Data de Vencimento: 15/05/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% 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;	

ANEXO VI
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 5ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BARI SECURITIZADORA S.A.,
CELEBRADO EM 14 DE OUTUBRO DE 2022.

Declaração de Inexistência 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: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF/ME nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 5ª emissão
Números das Séries: 1ª e 2ª séries
Emissor: BARI Securitizadora S.A.
Quantidade: até 8.500 (sete mil e quinhentos)
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, 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.

São Paulo, 14 de outubro de 2022.

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

Agente Fiduciário

Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

ANEXO VII
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA
5ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BARI SECURITIZADORA S.A.,
CELEBRADO EM 14 DE OUTUBRO DE 2022.

Cronograma Indicativo de Utilização e Destinação de Recursos

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Imóvel, assim descrito em sua matrícula nº 21.425 do Cartório de Registro de Imóveis da Ilha de Itaparica: Área de Terra identificada como ÁREA 01, desmembrada de parte da Fazenda "BOM DESPACHO" e parte da Fazenda "PORTO DOS SANTOS", situada na BA 533, s/n, Av. Beira Mar, Porto Santos, Município de Itaparica-BA, dita área, medindo um área total de 75.332,00m ² (setenta e cinco mil, trezentos e dois metros	ITAPARICA RESORT EMPREENDIMENTOS	Não	R\$ 3.338.979,36	39,28%	R\$ 0,00	Não

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
quadrados); que corresponderá a 16 Edifícios multifamiliares com 16 unidades de apartamento cada, 74 casas tipo 01, unifamiliares, 20 casas tipo 2, 62 casas tipo 03, unifamiliares e 38 Frações ideais privativas (FIP) numeradas de 01 a 38 do RESIDENCIAL VIVER BEM ITAPARICA. Referido imóvel foi adquirido por ITAPARICA RESORT EMPREENHIMENTOS, por compra feita a Eliana Gomes Costa de Araujo e Ivana Gomes Costa, através de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 24º Ofício de Notas da Cidade e Estado do Rio de Janeiro, no Livro nº 6883, Ato nº 069, às fls. 102, em 09.10.2012.						

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
	TOTAL		R\$ 3.338.979,36	100,0%		

Mês	Custos a incorrer	% evolução	% evolução acumulada
ago/22	-	0,00%	0%
set/22	21.144	0,61%	1%
out/22	386.226	11,08%	12%
nov/22	678.059	19,45%	31%
dez/22	775.878	22,25%	53%
jan/23	532.188	15,26%	69%
fev/23	484.278	13,89%	83%
mar/23	333.652	9,57%	92%
abr/23	275.376	7,90%	100%

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/D96B-09F4-A890-E25B> ou vá até o site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: D96B-09F4-A890-E25B



Hash do Documento

E6EAAF515D0D5019ACDADBC2F2B96BC8FC9972D2534737D4DCF8B85A581404CD

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 14/10/2022 é(são) :

- ☒ Ana Eugenia de Jesus Souza (Representante - VÓRTX
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.) - 009.635.843-24 em 14/10/2022 17:18 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Bianca Galdino Batistela (Representante - Oliveira Trust
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) - 090.766.477-
63 em 14/10/2022 16:43 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Luiz Carlos Viana Girão Júnior (Testemunha) - 111.768.157-25
em 14/10/2022 16:39 UTC-03:00
Nome no certificado: Luiz Carlos Viana Girao Junior
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Iasmin Pereira de Toledo (Representante - Bari Securitizadora
S.A.) - 364.185.348-67 em 14/10/2022 16:32 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Rafael Casemiro Pinto (Testemunha) - 112.901.697-80 em
14/10/2022 16:32 UTC-03:00
Nome no certificado: Rafael Casemiro Pinto
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Nilson Raposo Leite (Representante - Oliveira Trust Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) - 011.155.984-73 em
14/10/2022 16:19 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Brenda Ribeiro de Oliveira (Representante - VÓRTX
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.) - 446.451.268-22 em 14/10/2022 15:56 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

- ☒ Henrique Sangenetto Pinto (Representante - Bari Securitizadora S.A.) - 153.063.457-19 em 14/10/2022 15:52 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

