



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

DA 16ª EMISSÃO EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DE

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA



CELEBRADO COM

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

COMO AGENTE FIDUCIÁRIO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO

**FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO
IMOBILIÁRIO**

28 DE DEZEMBRO DE 2022

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE 16ª EMISSÃO EM 3 (TRÊS) SÉRIES DA BARI SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular:

BARI SECURITIZADORA S.A., com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, Conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.608.405/0002-41 (“Emissora ou Securitizadora”);

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, inciso III, da Lei nº14.430/22 e da Resolução CVM 17:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede 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 do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente (“Agente Fiduciário”);

CONSIDERANDO QUE:

- I. **O FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento em direitos creditórios, inscrito no CNPJ sob o nº 39.857.521/0001-03, representado por sua gestora **BLUE ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2496, 12º andar, Jardim Goiás, inscrita no CNPJ sob o nº 35.068.183/0001-61 (“Cedente”) é fundo de investimento em direitos creditórios, e tem como política de investimento a aquisição de direitos creditórios que poderão ser originados em diversos segmentos, sendo oriundos de operações de natureza financeiro-imobiliária, prioritariamente decorrentes de ativos com garantia de alienação fiduciária de bem imóveis e poderão ser decorrentes de negócios jurídicos representados por Cédulas de Crédito

Imobiliário (conforme abaixo definido), certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, debêntures e/ou cédulas de crédito bancário;

- II. O Cedente adquiriu os créditos imobiliários representados por CCI originados pela QI Sociedade de Crédito Direto S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.402.502/0001-35, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2391, conjunto 12, andar 1 (parte), CEP 01.452-000 (“Originadora”), conforme os instrumentos particulares com força de escritura pública (i) de compra e venda de imóvel residencial e/ou comercial, para aquisição, com alienação fiduciária de imóvel em garantia, e emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (em conjunto denominados “Contratos de Financiamento à Aquisição”); e/ou (ii) de empréstimo sem destinação específica, com alienação fiduciária de imóvel em garantia, e emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (“Contratos de Refinanciamento”, e em conjunto com os Contratos de Financiamento à Aquisição, denominados simplesmente “Contratos Imobiliários”, firmados pela Originadora, o(s) respectivo(s) devedor(es) dos Contratos Imobiliários (“Devedores”) e os respectivos garantidores, caso aplicável, sendo referidas aquisições formalizadas mediante a assinatura de contratos de cessão de crédito firmados entre a Originadora e o Cedente (“Contratos de Cessão de Créditos Originadora”);
- III. Os Contratos Imobiliários observam as condições mínimas estabelecidas no artigo 5º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”), quais sejam: I- reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste; II- remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato; III- capitalização dos juros; IV- contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente;
- IV. A Empresa de Auditoria (conforme termo definidos na Cláusula 1.1 deste Termo) confirmou que os Créditos Imobiliários listados no Anexo I atendem aos Critérios de Elegibilidade estabelecidos na Cláusula 4.2.1.1 deste Termo;
- V. Os Créditos Imobiliários representados por CCI listados no Anexo I, adquiridos pela Emissora mediante o Contrato de Cessão, foram utilizados para lastrear a presente oferta pública de

distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da sua 16ª Emissão em 3 (três) séries (“CRI” ou “Oferta”);

- VI. A Oferta de CRI que será emitida com lastro nas CCI, conforme termo definido na Cláusula 1.1 abaixo, representativas dos Créditos Imobiliários, é constituída pelos seguintes documentos denominados “Documentos da Oferta”: (i) o *Instrumento Particular de Cessão de Créditos True Sale com Garantia Real e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”); (ii) o presente Termo de Securitização; (iii) o *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime Misto de Colocação, da 16ª Emissão em 3 (Três) Séries da Bari Securitizadora S.A* (“Contrato de Distribuição”), e; (iv) o modelo do Boletim de Subscrição, bem como todos e quaisquer aditamentos que passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Oferta, sendo que nenhum dos Documentos da Oferta poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;
- VII. Os termos definidos nos “*Considerandos*” que não tiverem correspondência nos itens acima estão devidamente definidos na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização;

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 16ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário (“Termo de Securitização” ou “Termo”), de acordo com o artigo 6º da Lei nº 9.514, do artigo 20 da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 17, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Securitizadora, de acordo com as cláusulas e condições abaixo descritas.

CLÁUSULA 1 – DEFINIÇÕES

Para fins do Termo de Securitização, as expressões acima somente terão os significados ora definidos quando grafadas em maiúsculo.

<u>“Afiliada”:</u>	Qualquer sociedade que seja controlada pelo Cedente ou seja controlada, direta ou indiretamente, pelo controlador (ou quaisquer sócios, se não houver controlador) do Cedente.
<u>“Agência de Rating”:</u>	A presente Emissão não contará com a análise de risco por Agência de Rating no momento da emissão.
<u>“Agente Fiduciário”:</u>	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , conforme acima qualificada.
<u>“Alienação Fiduciária de Imóveis”</u> ou <u>“Alienações Fiduciárias”:</u>	É a modalidade de garantia real imobiliária constituída na forma da Lei nº 9.514/97, como garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários representados por CCI, nos termos dos Contratos de Cessão de Créditos Originadora, e após, cedida à Securitizadora por ocasião da formalização do Contrato de Cessão.
<u>“ANBIMA”:</u>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<u>“Amortização Extraordinária”:</u>	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.6.1. deste Termo.
<u>“Aprovação da Emissão”:</u>	A aprovação da emissão foi deliberada na Ata de Reunião do Conselho de Administração, dentro das atribuições que lhe foi conferida no Estatuto Social da Securitizadora.
<u>“Assembleia Especial”</u> ou <u>“Assembleia”:</u>	A assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula 11ª deste Termo de Securitização.
<u>“Ata de Reunião do Conselho de Administração”</u> ou <u>“RCA”:</u>	Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de agosto de 2022, que deliberou de maneira genérica para todas as séries de sua emissão, uma vez que a emissão de CRI é a atividade fim da Securitizadora, o volume global de emissões no montante de até R\$ 30.000.000.000,00 (trinta bilhões de reais). Na data deste Termo, já

	<p>foram emitidas ofertas de Certificados de Recebíveis Imobiliários, que totalizam o volume de R\$ 8.401.936.860,58 (oito bilhões, quatrocentos e um milhões, novecentos e trinta e seis mil, oitocentos e sessenta reais e cinquenta e oito centavos), sendo certo que podem ocorrer alterações no montante total emitido, na medida em que novos CRI forem emitidos. Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de agosto de 2022, que deliberou de maneira genérica para todas as séries de sua emissão, uma vez que a emissão de CRI é a atividade fim da Securitizadora, o volume global de emissões no montante de até R\$ 30.000.000.000,00 (trinta bilhões de reais). Na data deste Termo, já foram emitidas ofertas de Certificados de Recebíveis Imobiliários, que totalizam o volume de R\$ 8.401.936.860,58 (oito bilhões, quatrocentos e um milhões, novecentos e trinta e seis mil, oitocentos e sessenta reais e cinquenta e oito centavos), sendo certo que podem ocorrer alterações no montante total emitido, na medida em que novos CRI forem emitidos</p>
<p><u>“Atualização Monetária”:</u></p>	<p>IPCA.</p>
<p><u>“Auditor Independente”:</u></p>	<p>KPMG Auditores Independentes S.A., com sede na Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar – Centro – CEP 20021-290 - Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29, auditor independente contratado pela Securitizadora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das S.A. e da Resolução CVM 60, que será substituído periodicamente, a cada 5 (cinco) anos.</p>
<p><u>“B3”:</u></p>	<p>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO B3, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25,</p>

	devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos.
“<u>Bacen</u>”:	Banco Central do Brasil.
“<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, n.º 100 – Torre Itausa, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.
“<u>Boletim de Subscrição</u>”:	É o boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI.
“<u>Carteira de Créditos Imobiliários ou Carteira</u>”:	É a totalidade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão.
“<u>Cascata de Pagamento</u>”:	É a ordem prioridade nos pagamentos e retenções dos CRI com os Créditos Imobiliários, observada a ordem prevista na Cláusula 2.5.1 deste Termo.
“<u>CCI</u>”:	São as Cédulas de Crédito Imobiliário integrais emitidas nos Contratos Imobiliários na forma da Lei nº 10.931/04, representativas dos Créditos Imobiliários originados nos Contratos Imobiliários, incluindo o principal e acessórios tais como, juros, atualização monetária, prêmios de seguros, quaisquer outros acréscimos de remuneração, mora, penalidades, inclusive a alienação fiduciária em garantia, custodiadas na data de Emissão junto à Instituição Custodiante, conforme indicadas no Anexo I.
“<u>Cedente</u>”:	FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento em direitos creditórios, inscrito no CNPJ sob o nº 39.857.521/0001-03, representado por sua gestora BLUE ASSET

	GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2496, 12º andar, Jardim Goiás, inscrita no CNPJ sob o nº 35.068.183/0001-61,
“<u>CETIP21</u>”:	É o ambiente de negociação de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3.
“<u>CMN</u>”:	Conselho Monetário Nacional.
“<u>CNPJ</u>”:	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“<u>Código Civil</u>”:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“<u>Código de Processo Civil</u>”:	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“<u>COFINS</u>”:	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“<u>Condição Resolutiva</u>”:	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.9.3. deste Termo.
“<u>Condições Precedentes Integralização</u>”:	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.9.2. deste Termo.
“<u>Condições Precedentes Liberação</u>”:	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.9.2.1. deste Termo.
“<u>Conta da Emissão</u>”:	É a conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 51691-6, da Agência 3721, mantida no Banco Itaú, integrante do Patrimônio Separado.
“<u>Contrato de Cessão</u>”:	É o <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos True Sale com Garantia Real e Outras Avenças</i> , celebrado na presente data, entre a Emissora e o Cedente, cujos Créditos Imobiliários representados pelas

	CCI, descritos no Anexo I deste Termo, são lastro da presente Emissão.
<u>“Contratos de Cessão de Créditos Originadora”:</u>	São os contratos que formalizam a aquisição dos Créditos Imobiliários da Originadora pelo Cedente, conforme Anexo I.I.
<u>“Contrato de Distribuição”:</u>	É o <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime Misto de Colocação, 16ª Emissão em 3 (Três) Séries da Bari Securitizadora S.A.</i> , celebrado nesta data, entre a Emissora e o Coordenador Líder, para reger a forma de distribuição dos CRI.
<u>“Contratos de Financiamento à Aquisição”:</u>	São os instrumentos particulares com força de escritura pública de compra e venda de imóvel residencial e/ou comercial e/ou de loteamento, para aquisição, com alienação fiduciária de imóvel em garantia, e emissão de cédula de crédito imobiliário firmados entre a Originadora e os Devedores.
<u>“Contratos de Refinanciamento”:</u>	São os instrumentos particulares com força de escritura pública de empréstimo sem destinação específica, com alienação fiduciária de imóvel em garantia, e emissão de Cédula de Crédito Imobiliário firmados entre a Originadora e os Devedores.
<u>“Contratos Imobiliários”:</u>	São os Contratos de Financiamento à Aquisição e/ou os Contratos de Refinanciamento conforme descritos no Anexo I, quando mencionados em conjunto.
<u>“Coordenador Líder”</u> ou <u>“Banco Bari”</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>“CSLL”:</u>	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

<p><u>“Créditos Imobiliários”:</u></p>	<p>São os créditos imobiliários representados pelas CCI, cedidos à Emissora mediante o Contrato de Cessão, originados nos Contratos Imobiliários descritos no Anexo I deste Termo, inclusive os respectivos acessórios, juros, atualização monetária, eventuais prêmios de seguros, e quaisquer outros acréscimos de remuneração de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade dos Devedores, incluindo, mas não limitando, à alienação fiduciária em garantia dos Imóveis.</p>
<p><u>“CRI”:</u></p>	<p>São os CRI Sênior, os CRI Mezanino e os CRI Júnior quando mencionados em conjunto.</p>
<p><u>“CRI Júnior”:</u></p>	<p>São os títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da 3ª Série da 16ª Emissão de CRI da Securitizadora, sob a forma escritural, que receberão juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos dos Créditos Imobiliários somente após o pagamento dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino, na forma e condições estabelecidas neste Termo.</p>
<p><u>“CRI Mezanino”:</u></p>	<p>São os títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da 2ª Série da 16ª Emissão de CRI da Securitizadora, sob a forma escritural, que receberão juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos dos Créditos Imobiliários somente após o pagamento dos CRI Sênior, na forma e condições estabelecidas neste Termo.</p>
<p><u>“CRI Sênior”:</u></p>	<p>São os títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da 1ª Série da 16ª Emissão de CRI pela Securitizadora, sob a forma escritural, com preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos dos Créditos Imobiliários, em relação aos CRI Júnior e aos CRI Mezanino integrantes desta Emissão.</p>

<u>“CRI em Circulação”:</u>	São todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI mantidos em tesouraria, excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente: (i) aos Devedores; (ii) à Emissora; (iii) o Cedente; (iv) a qualquer controladora e/ou a qualquer controlada dos Devedores, da Emissora e do Cedente, conforme aplicável; ou (v) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau dos Devedores, da Emissora e/ou do Cedente.
<u>“Critérios de Elegibilidade”:</u>	São os parâmetros utilizados para seleção dos Créditos Imobiliários lastro da Emissão descritos na Cláusula 4.2.1.1 deste Termo, objeto de auditoria pela Empresa de Auditoria conforme relatório do Anexo VIII deste Termo.
<u>“CVM”:</u>	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Emissão”:</u>	30 de dezembro de 2022
<u>“Data de Vencimento”:</u>	25 de março de 2033
<u>“Decreto 6.306”:</u>	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
<u>“Devedores”:</u>	São os Devedores dos Contratos Imobiliários.
<u>“Dia Útil” ou “Dias Úteis”:</u>	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo e feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
<u>“Documentos da Operação ou Documentos da Oferta”:</u>	São, quando mencionados em conjunto: (i) o Contrato de Cessão,(ii) este Termo de Securitização; (iii) o Contrato de Distribuição; e (iv) o Boletim de Subscrição, bem como todos e quaisquer aditamentos que passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Oferta.
<u>“DFI”:</u>	

	Seguro de Danos Físicos dos Imóveis, cuja contratação é obrigatória nos termos do inciso IV do artigo 5º da Lei nº 9514/97.
<u>“Empresa de Auditoria”:</u>	Maximus Servicer Assessoria e Consultoria Imobiliária, inscrita no CNPJ/ME sob nº 27.894.972/0001-23, com sede na Cidade de São Paulo Estado de São Paulo, Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Cj 11.
<u>“Empresa de Cobrança”:</u>	CREDIBLUE SOLUÇÕES FINANCEIRAS E IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2496, 12º andar, Ed. New Business Style, Jardim Goiás, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, inscrita no CNPJ sob o nº 36.750.257/0001-08.
<u>“Escrutador”:</u>	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 61.194.353/0001-64, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, CEP 04.538-132.
<u>“Emissão ou Oferta”:</u>	É a emissão 16ª Emissão em 3 (Três) Séries da Securitizadora.
<u>“Eventos de Multa Indenizatória”:</u>	Os eventos que ensejam a aplicação da Multa Indenizatória, conforme hipóteses previstas nas cláusulas 5.2. e seguintes do Contrato de Cessão.
<u>“Eventos de Recompra Compulsória Parcial”:</u>	São os eventos que ensejam a ocorrência da Recompra Compulsória Parcial, conforme hipóteses previstas na Cláusula 4.3.3 abaixo.
<u>“Fundo de Reserva”:</u>	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.2 deste Termo.
<u>“Garantias”:</u>	São garantias desta Emissão: a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária

	de Imóveis, e a subordinação dos CRI Mezanino aos CRI Sênior e dos CRI Júnior aos CRI Mezanino e aos CRI Sênior.
“<u>IGP-DI</u>”:	Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“<u>IGP-M</u>”:	Índice Geral de Preços Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“<u>Imóveis</u>”:	São os imóveis outorgados em Alienação Fiduciária de Imóveis, pelos Devedores e/ou por terceiros garantidores, no âmbito dos Contratos Imobiliários.
“<u>IPCA</u>”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
“<u>IPTU</u>”:	Importo Predial e Territorial Urbano.
“<u>Instituição Custodiante</u>”:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, 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, na qualidade de instituição custodiante das CCI.
“<u>Investidores</u>” ou “<u>Titulares de CRI</u>”:	São os titulares dos CRI objeto desta Emissão, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI em emissão primária ou no mercado secundário.
“<u>Investidores Qualificados</u>”:	São considerados investidores qualificados, nos termos do art. 12 da Resolução CVM 30: investidores profissionais; pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo

	<p>próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30; as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados. Adicionalmente, na forma do art. 13 da Resolução CVM 30, os regimes próprios de previdência social, instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são considerados investidores profissionais ou investidores qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulamentação específica do Ministério da Previdência Social.</p>
<p><u>“Investidores Profissionais”:</u></p>	<p>São considerados investidores profissionais, nos termos do art. 11 da Resolução CVM 30: instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; fundos de investimento; clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; investidores não residentes.</p>
<p><u>“ICVM 400”:</u></p>	<p>É a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme redação vigente na data de assinatura do presente Termo de</p>

	Securitização, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário.
“<u>ICVM 476</u>”:	É a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentado.
“<u>IOF/Câmbio</u>”:	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“<u>IOF/Títulos</u>”:	Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“<u>IRPF</u>”:	Imposto de Renda da Pessoa Física.
“<u>IRPJ</u>”:	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“<u>Lei nº 6.404/76</u>”:	Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações.
“<u>Lei nº 8.981/95</u>”:	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
“<u>Lei nº 9.514/97</u>”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.
“<u>Lei nº 10.931/04</u>”:	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, dentre outras providências.
“<u>Lei nº 11.033/04</u>”:	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a tributação do mercado financeiro e de capitais.
“<u>Lei nº 14.430/22</u>”:	Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.

“<u>MDA</u>”:	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“<u>MIP</u>”:	É o Seguro de Morte e Invalidez Permanente, cuja contratação é obrigatória nos termos do inciso IV do artigo 5º da Lei nº 9514/97.
“<u>Multa Indenizatória</u>”:	É o montante a ser pago pelo Cedente à Securitizadora, em razão da obrigatoriedade do Cedente indenizar a Emissora caso ocorra quaisquer dos Eventos de Multa Indenizatória.
“<u>Negociação Secundária</u>”:	Os CRI serão depositados para negociação em mercado secundário, no mercado administrado pela B3.
“<u>Obrigações Garantidas</u>”:	Correspondem a (i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores nos Contratos Imobiliários e suas posteriores alterações, (ii) todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Cedente, incluindo, mas não se limitando, à possibilidade de recompra dos Créditos Imobiliários, à Multa Indenizatória, juros de mora, multa moratória, (iii) obrigações de amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos no Termo de Securitização, (iv) todos os custos e despesas conforme indicados nas Cláusulas 2.10. e 7.5. deste Termo de Securitização com prestadores de serviços contratados e os incorridos em relação à emissão e manutenção das CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Alienações Fiduciárias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos; bem como (v) todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos.

<u>“Oferta”:</u>	A distribuição pública com esforços restritos dos CRI realizada nos termos da ICVM 476, a qual (i) será destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) será feita nos termos deste Termo.
<u>“Originadora”:</u>	A QI Sociedade de Crédito Direto S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.402.502/0001-35, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2391, conjunto 12, andar 1 (parte), CEP 01.452-000, que firmou os Contratos Imobiliários diretamente com os Devedores, e cedeu os créditos imobiliários deles resultantes para o Cedente mediante os Contratos de Cessão de Créditos Originadora.
<u>“Patrimônio Separado”:</u>	É o patrimônio constituído, com a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, incluindo a Conta da Emissão e as Garantias.
<u>“PIS”:</u>	Contribuição ao Programa de Integração Social.
<u>“Preço da Cessão”:</u>	É o previsto na cláusula 2.1 do Contrato de Cessão.
<u>“Publicações”:</u>	As publicações relacionadas aos atos ou fatos de interesse dos Investidores serão efetuadas no <i>website</i> da Securitizadora (www.barisec.com.br). As convocações das Assembleias Gerais serão realizadas por meio de edital a ser publicado no <i>website</i> da Emissora.
<u>“Recompra Compulsória Parcial”:</u>	Nos termos da Cláusula 2.1.4 do Contrato de Cessão, verificada a ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória Parcial, o Cedente deverá recomprar os respectivos Créditos Imobiliários no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da notificação que neste sentido vier a receber da Emissora, de acordo com o disposto na cláusula 2.1.5 do referido contrato.

<u>“Regime Fiduciário”:</u>	Na forma do artigo 25 da Lei nº14.430/22, a Securitizadora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a Conta da Emissão e as Garantias, com a constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário declarado neste Termo será registrado na B3 na forma do §1º do artigo 26 da Lei 14.430, bem como será custodiado na Instituição Custodiante, na forma prevista dos artigos 33 I e 34 da Resolução CVM 60.
<u>“Resgate Antecipado Total Obrigatório”:</u>	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.6.1. deste Termo.
<u>“Resolução CVM 17”:</u>	É a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme redação vigente na data de assinatura do presente Termo de Securitização, que dispõe acerca do exercício da função de agente fiduciário.
<u>“Resolução CVM 30”:</u>	É a Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.
<u>“Resolução CVM 50”:</u>	É a Resolução CVM nº 50 de 31 de agosto de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre a prevenção à lavagem de dinheiro, ao financiamento do terrorismo e ao financiamento da proliferação de armas de destruição em massa – PLD/FTP no âmbito do mercado de valores mobiliários.
<u>“Resolução CVM 60”:</u>	É a Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021.
<u>“Resolução CVM 81”:</u>	É a Resolução CVM nº 81 de 29 de março de 2022.
<u>“Securitização”:</u>	É a operação pela qual os Créditos Imobiliários, os bens, direitos e garantias são expressamente vinculados a emissão de uma série de CRI, mediante a identificação no Termo de Securitização e a instituição do Regime Fiduciário pela Securitizadora, cujo pagamento

	é primariamente condicionado ao recebimento dos recursos acima descritos que lastreiam a emissão, nos termos do parágrafo único do artigo 18, artigos 25 e 26 da Lei 14.430.
“<u>Securitizadora</u>” ou “<u>Emissora</u>”	BARI SECURITIZADORA S.A. , com filial na cidade de São Paulo, estado do São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, Cj. 32, Vila Olímpia, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.608.405/0002-41.
“<u>Taxa de Administração</u>”:	É a taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA desde a Data de Emissão, calculada <i>pro rata die</i> se necessário, a que a Emissora faz jus conforme indicada na Cláusula 2.10.2 deste Termo.
“<u>Termo</u>” ou “<u>Termo de Securitização</u>”:	<i>O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 16ª Emissão em 3 (Três) Séries da Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário, celebrado nesta data, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário.</i>

As expressões não definidas no Termo encontram-se definidas ou identificadas na Lei nº 9.514/97, na Lei nº 14.430/22, na Resolução CVM 60, na Lei nº 10.931/04 e demais disposições legais aplicáveis.

CLÁUSULA 2 – CARACTERÍSTICAS DOS CRI, DE SUA NEGOCIAÇÃO E DESPESAS DE RESPONSABILIDADE DOS INVESTIDORES.

2.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários aos CRI que integram a 16ª Emissão em 3 (três) séries de CRI da Securitizadora, sem qualquer coobrigação por parte da Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, originados nos Contratos Imobiliários, todos

devidamente identificados no Anexo I, são emitidos os CRI que integram a 16ª Emissão em 3 (três) séries de CRI da Securitizadora, e que possuem as seguintes características de Emissão:

2.1.1. Local e data de Emissão: Para todos os efeitos legais, a Data de Emissão dos CRI é o dia 30 de dezembro de 2022, em São Paulo – SP.

2.1.2. Valor Total da Emissão: R\$ 33.510.966,14 (trinta e três milhões, quinhentos e dez mil, novecentos e sessenta e seis reais e quatorze centavos).

2.1.3. Garantias:

- a) instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários;
- b) Fundo de Reserva;
- c) Garantia Real: não foram instituídas garantias específicas aos CRI. Os Créditos Imobiliários são garantidos por Alienação Fiduciária e;
- d) Subordinação dos CRI Mezanino em relação aos CRI Sênior, e dos CRI Junior aos CRI Sênior e aos CRI Mezanino.

2.1.3.1. Na data da assinatura deste Termo, estão pendentes os registros de 6 (seis) Alienações Fiduciárias perante os respectivos cartórios de registro de imóveis competentes, observado o disposto na cláusula 1.2.1.1 do Contrato de Cessão e na Seção de Fatores de Risco do Termo de Securitização, Anexo VII, itens 3.9 e 3.10.

2.1.4. Quanto aos CRI: São emitidos em 3 (três) Séries, com a identificação e características descritas abaixo:

Nº de Série	1ª (Sênior)	2ª (Mezanino)	3ª (Júnior)
a) % sobre o Valor Total da Emissão:	50%	30%	20%
b) Nº do Ativo:	22L1564926	22L1565004	22L1565064
c) Valor Nominal Total:	R\$ 16.755.483,07	R\$ 10.053.289,84	R\$ 6.702.193,23

d) Quantidade de CRI emitido:	16755	10.053	6.702
e) Valor Nominal Unitário:	1000,02883140	1000,02883120	1000,02883170
f) Carência de Amortização do principal dos CRI:	4 meses	4 meses	4 meses
g) Prazo:	3.738 dias	3.738 dias	3.738 dias
h) Início de pagamento da Amortização:	25/05/2023	25/05/2023	25/05/2023
i) Início do pagamento de juros:	25/05/2023	25/05/2023	25/05/2023
j) Vencimento Final:	25/03/2033	25/03/2033	25/03/2033
k) Forma dos CRI:	Escritural e Nominativa	Escritural e Nominativa	Escritural e Nominativa
l) Periodicidade e Índice de Atualização:	Mensal/IPCA	Mensal/IPCA	Mensal/IPCA
m) Juros Remuneratórios:	Até 9,25% ao ano	12% ao ano	0,5% ao ano
n) Fluxo Financeiro Previsto:	Pagamentos mensais, conforme o fluxo financeiro descrito no Anexo II deste Termo.	Pagamentos mensais, conforme o fluxo financeiro descrito no Anexo II deste Termo.	Pagamentos mensais, conforme o fluxo financeiro descrito no Anexo II deste Termo.
o) Coobrigação da Emissora	<u>Não há</u>	<u>Não há</u>	<u>Não há</u>
p) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica:	B3	B3	B3

q) Garantia Flutuante:	Não	Não	Não
r) Curva de Amortização:	Conforme descrito no Anexo II deste Termo.	Conforme descrito no Anexo II deste Termo.	Conforme descrito no Anexo II deste Termo.
s) Garantias:	a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Imóveis, e a subordinação dos CRI Mezanino aos CRI Sênior e dos CRI Júnior aos CRI Mezanino e aos CRI Sênior.	a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Imóveis, e a subordinação dos CRI Mezanino aos CRI Sênior e dos CRI Júnior aos CRI Mezanino e aos CRI Sênior.	a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Imóveis, e a subordinação dos CRI Mezanino aos CRI Sênior e dos CRI Júnior aos CRI Mezanino e aos CRI Sênior.
t) possibilidade de aditamentos posteriores para inclusão de novas classes e séries e requisitos de recomposição de lastro:	Sim	Sim	Sim
u) possibilidade de substituição ou aquisição futura de direitos creditórios:	Sim	Sim	Sim
v) possibilidade de dação em pagamento:	Sim	Sim	Sim

w) nível de subordinação:	0	100% subordinada à Série Sênior	100% subordinada às Séries Sênior e Mezanino
---------------------------	---	---------------------------------	--

2.1.4.1. A forma de cálculo dos juros remuneratórios, da Atualização Monetária e da amortização dos CRI é a seguinte:

A. Forma de cálculo da atualização monetária:

$$S_{da} = S_{Db} \times C,$$

onde:

S_{Da} = Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

S_{Db} = Saldo do Valor Nominal Unitário na 1ª data de integralização dos CRI ou após incorporação de juros, atualização monetária ou amortização, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator resultante da variação acumulada do IPCA calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{DCP}{DCT}}$$

onde:

NI_k = Número índice do IPCA do mês base para correção do CRI, ou seja, novembro de 2022 para o primeiro período de correção, conforme Anexo II deste Termo;

NI_{k-1} = Número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês base para correção do CRI, ou seja, outubro de 2022 para o primeiro período de correção, conforme Anexo II deste Termo;

DCP = Para o primeiro período o número de dias corridos entre a 1ª data de integralização dos CRI e a data de cálculo, e para os demais períodos o número de dias corridos entre, a

data do último pagamento de juros, ou última data de incorporação de juros e a data de cálculo.

DCT = Para o primeiro período o número de dias corridos entre 25 de dezembro de 2022 e a próxima data de incorporação ou pagamento de juros, e para os demais períodos o número de dias corridos entre a data do último pagamento de juros, e a próxima data de pagamento de juros.

Sendo que:

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico o número de casas decimais daquele divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, sendo considerada somente a variação positiva índice;

Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo dos CRI, o Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado deverá ser atualizado pelo último número-índice do IPCA divulgado, ou por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese.

B. Forma de cálculo de pagamento dos juros:

$$J = SDa \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

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

SDa = Conforme subitem A acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

$$Fator\ de\ juros = \left[\frac{i}{100} + 1 \right]^{\frac{dcp}{360}}$$

Onde:

$i =$ Até 9,25% para o CRI Sênior, 12,00% para os CRI Mezanino e 0,50% para o CRI Júnior

$dcp =$ Para o primeiro período o número de dias corridos entre a 1ª data de integralização dos CRI e a data de cálculo, e para os demais períodos o número de dias corridos entre a data do último pagamento de juros, ou última data de incorporação de juros e a data de cálculo.

(*) O percentual de juros remuneratórios do CRI Júnior poderá ser alterado, conforme o caso, ao longo do prazo desta emissão, exclusivamente pela Securitizadora, em caso de necessidade de ajuste do fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários, onde a devida alteração refletirá no próximo período de capitalização e consequentemente dos pagamentos do CRI Júnior caso ocorram antecipações do lastro, renegociações, despesas extraordinárias e/ou outros eventos que possam impactar o fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários e pagamentos dos CRI, de forma que a nova tabela de pagamentos de amortização e juros do CRI Júnior, com os valores devidamente alterados, será disponibilizada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário e à B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, sendo nesses casos dispensada a deliberação e aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia para este fim, bem como dispensada a alteração do presente Termo de Securitização.

(**) Em caso do desenquadramento do Índice de Cobertura, não haverá o pagamento de juros das séries Mezanino e Subordinada.

C. Forma de cálculo da amortização:

Cada CRI será amortizado sucessivamente de acordo com as datas e os valores indicados no Anexo II ao Termo, calculados obedecendo à seguinte expressão:

$$Va_i = [SDa \times Tai]$$

Onde:

Va_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme subitem B acima;

Tai = Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com a tabela de amortização dos CRI do Anexo II do Termo.

(*) A taxa de amortização (Tai) dos CRI Júnior poderá ser alterada, conforme o caso, ao longo do prazo desta emissão, exclusivamente pela Securitizadora, em caso de necessidade de ajuste do fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários, e consequentemente dos pagamentos do CRI Júnior, caso ocorram antecipações do lastro, renegociações, despesas extraordinárias e/ou outros eventos que possam impactar o fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários e pagamentos dos CRI, de forma que a nova tabela de pagamentos de amortização e juros dos CRI Júnior, com os valores devidamente alterados, será disponibilizada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário e à B3 com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis, sendo nesses casos dispensada a deliberação e aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia para este fim, bem como dispensada a alteração do presente Termo de Securitização.

(**) Em caso do desenquadramento do Índice de Cobertura, não haverá o pagamento de amortização ordinária e extraordinária das séries Mezanino e Subordinada.

2.1.4.2. Mensalmente, será apurado pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência à data de pagamentos dos CRI, conforme previsto no Anexo II ao presente Termo, a verificação do Índice de Cobertura da seguinte forma:

$$\text{Índice de Cobertura} = \frac{\text{Saldo Devedor dos Créditos Imobiliários Adimplentes} + \text{Ca}}{\text{Saldo devedor dos CRI Sr}}$$

Onde:

Saldo Devedor dos Créditos Imobiliários Adimplentes = Saldo devedor dos créditos lastro do presente termo, sendo este saldo o valor devido pelo cliente, desde que possuam a parcela de maior atraso abaixo de 120 dias;

Caixa = recursos existentes na Conta da Emissão + Fundo de Reserva;

Saldo devedor dos CRI Sr = Saldo do Valor Nominal atualizado acrescido dos juros devidos dos CRI Sênior.

2.1.4.3. Em caso do Índice de Cobertura ser inferior a 1,70, será considerado o desenquadramento do Índice. Neste caso, deverão ser suspensos imediatamente (i) todos os pagamentos da Série Júnior,

inclusive: pagamentos de juros, correção monetária, amortização ordinária, amortização extraordinária e prêmio de subordinação e (ii) os pagamentos de amortização extraordinária da Mezanino, como no caso da liquidação antecipada de créditos, excesso de recursos na conta do patrimônio separado ou venda de imóveis, entre outros. Assim sendo, todos os recursos excedentes disponíveis no patrimônio separado serão destinados à amortização extraordinária da Sênior. A priorização dos pagamentos da Série Sênior somente deixará de valer no mês posterior ao do enquadramento do Índice de Cobertura. Por exemplo, depois de um período de desenquadramento, se houver reenquadramento do Índice de Cobertura no cálculo referente à PMT dos CRIs de fevereiro, os pagamentos voltam a ordem da Cascata de Pagamentos a partir da PMT dos CRIs de março

2.1.4.4. Em caso do Índice de Cobertura ser inferior a 1,50 deverão ser suspensos imediatamente (i) todos os pagamentos da Série Júnior e (ii) todos os pagamentos da Série Mezanino, inclusive os pagamentos de juros, correção monetária, amortização ordinária, amortização extraordinária e prêmio de subordinação, como no caso da liquidação antecipada de créditos, excesso de recursos no Fundo de Reserva ou venda de imóveis, entre outros. Todos os recursos excedentes disponíveis no patrimônio separado serão destinados à amortização extraordinária da Sênior. A priorização dos pagamentos da Série Sênior somente deixará de valer no mês posterior ao do enquadramento do Índice de Cobertura. Por exemplo, depois de um período de desenquadramento, se houver reenquadramento do Índice de Cobertura no cálculo referente à PMT dos CRIs de fevereiro, os pagamentos voltam a ordem da Cascata de Pagamentos a partir da PMT dos CRIs de março.

2.2. Fundo de Reserva

2.2.1. Será constituído, na Conta da Emissão, em até 2 (dois) meses após a Data de Emissão, com os recebíveis mensais dos Créditos Imobiliários, um fundo de reserva no valor correspondente a 2 (duas) PMTs dos CRI previstos para recebimento em cada mês de referência (“Mês de Referência”) conforme tabela abaixo (“Fundo de Reserva”), que será destinado (i) ao pagamento da parcela da amortização e dos juros remuneratórios dos CRI em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários para pagamento dos CRI, bem como (ii) para o pagamento de quaisquer outras despesas do Patrimônio Separado, a saber:

Período	Fundo de Reserva	Período	Fundo de Reserva
mai-23	978.049,76	mai-28	696.245,05
ago-23	965.418,36	ago-28	693.038,16
nov-23	963.196,10	nov-28	694.767,63
fev-24	961.008,17	fev-29	696.588,45
mai-24	968.440,53	mai-29	702.570,79
ago-24	957.068,60	ago-29	700.464,36
nov-24	955.169,89	nov-29	702.449,97
fev-25	953.298,33	fev-30	704.489,33
mai-25	960.019,83	mai-30	709.787,53
ago-25	949.979,67	ago-30	708.732,42
nov-25	948.288,21	nov-30	710.854,40
fev-26	946.696,03	fev-31	720.990,03
mai-26	952.575,66	mai-31	725.750,05
ago-26	943.846,47	ago-31	727.334,86
nov-26	942.390,62	nov-31	730.717,62
fev-27	974.447,33	fev-32	724.979,75
mai-27	980.916,68	mai-32	697.568,16
ago-27	975.231,35	ago-32	713.831,99
nov-27	975.747,28	nov-32	799.137,04
fev-28	689.722,08	fev-33	368.307,82

*** os valores indicados na tabela acima são estimativos e calculados considerando a Data da Emissão, de forma que deve ser considerada a atualização do IPCA nos mesmos moldes dos CRI, bem como poderão ser alterados em decorrência de antecipações dos Créditos Imobiliários, em cada data de verificação, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI.**

2.2.1.1. Caso no mês de referência seja verificado que o valor do Fundo de Reserva não corresponde ao valor de referência da Cláusula 2.2.1. acima, o Fundo de Reserva será recomposto automaticamente com os recursos excedentes do pagamento dos Créditos Imobiliários conforme a “cascata de pagamentos” prevista na Cláusula 2.5.1 abaixo (“Cascata de Pagamentos”).

2.2.2. Caso o saldo do Fundo de Reserva seja insuficiente para o pagamento de qualquer despesa da Oferta, a Emissora poderá utilizar os recursos da arrecadação dos Créditos Imobiliários para o pagamento destas despesas, sendo certo que caso estes valores não sejam suficientes, conforme estabelecido no Contrato de Cessão, estes valores deverão ser arcados pelos Investidores mediante aporte no Patrimônio Separado conforme na forma da alínea “a” do inciso IV do artigo 25 da

Resolução CVM 60 e do artigo 30 da Lei nº14.430/22e/ou com recursos eventualmente existentes os Patrimônio Separado.

2.2.2.1. Não obstante as despesas identificadas no Anexo IX deste Termo, que são de responsabilidade do Cedente conforme estabelecido no Contrato de Cessão, e serão pagas com recursos do Fundo de Reserva as seguintes despesas:

- (i) as despesas decorrentes da adoção e manutenção, direta ou indireta, de procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à defesa dos direitos, interesses e prerrogativas da Securitizadora e dos titulares dos CRI que vierem a ocorrer ao longo da Oferta, incluindo, mas não se limitando a quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de titulares de CRI, o que inclusive ocasionará a contratação de advogados para elaboração dos instrumentos mencionados, bem como a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades conforme melhor indicado no Termo de Securitização;
- (ii) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores, técnicos 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;
- (iii) as despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora que sejam necessárias para a realização de assembleias gerais de titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (iv) as despesas decorrentes da contratação de auditor independentes, contador, profissionais que realizem a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado na periodicidade exigida pela legislação em vigor do Patrimônio Separado, e quaisquer prestadores de serviços, contratados em decorrência da instituição do regime fiduciário e no âmbito da Oferta;
- (v) as despesas com gestão, cobrança, realização, administração, custódia e escrituração, registros em cartórios competentes ou na B3, incluindo, mas não se limitando: a remuneração dos prestadores de serviços, despesas cartorárias com autenticações, reconhecimentos de firma, emissões de certidões, registros de atos em cartórios, cópias, impressões e expedições de documentos, publicações de relatórios e informações periódicas, leiloeiros, comissões de corretoras imobiliárias, demais correspondências, emolumentos, despesas havidas com

empresas especializadas em cobrança, decorrentes da administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado;

- (vi) 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;
- (vii) quaisquer despesas com prestadores de serviços da Oferta, presentes e futuros, bem como eventuais tributos aplicáveis às referidas remunerações, que sejam imputados por lei ou normas à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, das obrigações assumidas no Termo de Securitização;
- (viii) as eventuais despesas “por hora homem de trabalho” oriundas de remuneração devida à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, nas hipóteses em que ocorra renegociação ou reestruturação da Oferta, conforme melhor indicado nas Cláusulas 2.10.1 e 7.5 deste Termo de Securitização, acompanhamento de *covenants* financeiros ou ainda da classificação de risco da emissão de CRI, conforme aplicável; e
- (ix) quaisquer outros honorários, custos e despesas relacionados à Oferta e/ou previstos no Termo de Securitização, inclusive em decorrência de alterações da norma de CRI.

2.2.3. Se no Mês de Referência após atendimento da Cascata de Pagamentos for verificado excedente de recurso dos Créditos Imobiliários, e o Índice de Cobertura estiver enquadrado, esse excedente será destinado ao pagamento dos CRI Júnior a título de prêmio (“Prêmio de Subordinação”).

2.2.3.1. Se no Mês de Referência houver excedente de recursos do Fundo de Reserva observado o disposto na Cláusula 2.2.3. acima, e o Índice de Cobertura estiver enquadrado, os recursos excedentes também serão considerados como Prêmio de Subordinação.

2.3 A Securitizadora deverá aplicar os recursos integrantes do Fundo de Reserva em títulos públicos, e/ou privados de baixo risco de crédito, e/ou Fundos de Renda Fixa de baixo risco e com liquidez diária que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN, à sua escolha observadas essas condições, durante o período que anteceder a sua utilização, sendo certo que os valores existentes na Conta da Emissão poderão ser aplicados automaticamente junto ao Banco Liquidante em aplicação de resgate diário.

2.4. Cronologia de Pagamentos das Obrigações do Patrimônio Separado e Subordinação dos CRI Júnior.

2.4.1. Os CRI serão pagos mensalmente, nas datas de vencimento indicadas no fluxo financeiro integrante do Anexo II deste Termo, ou no Dia Útil imediatamente subsequente, caso a data de pagamento não seja um Dia Útil.

2.4.2. Os CRI Sênior terão prioridade sobre os CRI Mezanino e sobre os CRI Júnior (i) no recebimento da Remuneração dos CRI Sênior; (ii) no pagamento do valor nominal unitário dos CRI Sênior prevista para o respectivo mês; (iii) na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, não havendo qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI Sêniors, sendo que estes terão o direito de partilhar o lastro proporcionalmente ao seu crédito; e (iv) nos pagamentos de Amortização Extraordinária e/ou Resgate Antecipado dos CRI Sênior. Somente serão feitos os pagamentos da série Mezanino e Júnior com os valores que sobejarem àqueles necessários ao pagamento da série Sênior e à formação do Fundo de Reserva de 2 (duas) PMTs, conforme cláusula 2.2.1.

2.4.3. Os CRI Mezanino terão prioridade sobre os CRI Júnior (i) no recebimento da Remuneração dos CRI Mezanino; (ii) no pagamento do valor nominal unitário dos CRI Mezanino prevista para o respectivo mês; (iii) na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, não havendo qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI Mezanino, sendo que estes terão o direito de partilhar o lastro proporcionalmente ao seu crédito e (iv) nos pagamentos de Amortização Extraordinária e/ou Resgate Antecipado dos CRI Mezanino.

2.5. Pagamento *Pro Rata*

2.5.1. Mensalmente, a prioridade nos pagamentos e retenções dos CRI com os Créditos Imobiliários obedecerá à seguinte ordem:

- (i) Pagamento das Despesas da Oferta;
- (ii) Pagamento dos juros capitalizados e demais valores em mora referentes aos CRI Sênior;

- (iii) Pagamento dos juros referentes aos CRI Sênior vencidos no respectivo mês do pagamento;
- (iv) Pagamento da amortização do valor nominal atualizado dos CRI Sênior, relativa ao respectivo mês de pagamento;
- (v) Retenção do Fundo de Reserva;
- (vi) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;
- (vii) Pagamento dos juros capitalizados e demais valores em mora referentes aos CRI Mezanino;
- (viii) Pagamento dos juros referentes aos CRI Mezanino vencidos no respectivo mês do pagamento;
- (ix) Pagamento da amortização do valor nominal atualizado dos CRI Mezanino, relativa ao respectivo mês de pagamento;
- (x) Pagamento dos juros capitalizados e demais valores em mora referentes aos CRI Júnior;
- (xi) Pagamento dos juros referentes aos CRI Júnior vencidos no respectivo mês do pagamento;
- (xii) Pagamento da amortização do valor nominal atualizado dos CRI Júnior, relativa ao respectivo mês de pagamento;
- (xiii) Pagamento aos CRI Sênior, dos CRI Mezanino e CRI Júnior de eventual Amortização Extraordinária, respeitada a proporção entre as séries; e
- (xiv) Pagamento do Prêmio de Subordinação.

2.6. Amortização Antecipada e do Resgate Antecipado

2.6.1. Amortização Extraordinária e do Resgate Antecipado Total Obrigatório

2.6.1.1. Os CRI serão resgatados ou amortizados de forma obrigatória e antecipada, independentemente de autorização prévia dos titulares dos CRI (**mas sem qualquer coobrigação por parte da Emissora**), pela fração ou integralidade de seu saldo devedor, conforme o caso, **sem a incidência de prêmio**, nas seguintes hipóteses:

- (i) A proporcionalidade da Amortização Extraordinária seguirá os percentuais da emissão – 50% para série Sênior, 30% para série Mezanino e 20% para série Júnior - em caso do Índice de Cobertura estar enquadrado. Em caso do desenquadramento do Índice de Cobertura, a Amortização Extraordinária será destinada exclusivamente à série Sênior conforme cláusula 2.1.4.3., e/ou;

- (ii) caso a Emissora receba recursos a título de antecipação parcial ou total dos Créditos Imobiliários ou mesmo de pagamento de algum acessório ou multa a eles relacionados caso algum(a)(ns) Devedor(a)(s) pague(m) antecipadamente a sua dívida, inclusive nos casos de interveniente quitante; e/ou
- (iii) nos casos em que ocorrer a venda de Imóveis retomados pela Securitizadora; e/ou
- (iv) no caso de impossibilidade temporária ou definitiva de averbação da CCI nos termos da Lei nº 10.931/04; e/ou
- (v) no caso de recebimento de indenizações relacionadas a sinistro e/ou decorrentes de desapropriação dos Imóveis; e/ou
- (vi) no caso do volume do Fundo de Reserva ser maior que o estabelecido, conforme item (i) da Cláusula 2.2.2 deste Termo; e/ou
- (vii) no caso de excesso de caixa na apuração dos recebimentos do lastro após pagamento integral dos juros e correção monetária devidos aos CRI naquele mês, sendo que esta amortização programada deve ser divulgada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário com até 1 (um) Dia Útil de antecedência da Data de Pagamento dos CRI; e/ou
- (viii) nos casos de Recompra Compulsória Parcial ou Multa Indenizatória, conforme previsto no Contrato de Cessão.

2.6.1.2. Caso nas hipóteses acima elencadas ocorra o pré-pagamento total dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora deverá promover o Resgate Antecipado Total dos CRI, sendo vedado o resgate de forma parcial.

2.6.1.3. Nas hipóteses elencadas no parágrafo anterior, a Amortização Extraordinária ocorrerá na próxima data de pagamento mensal dos CRI, considerando-se a data do efetivo recebimento dos recursos pela Securitizadora respeitado o limite de 98% (noventa e oito por cento) sobre o valor nominal unitário atualizado dos CRI, obedecerá a forma de pagamento e demais condições estabelecidas neste Termo, e deverá ser comunicada ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 1 (um) Dia Útil.

2.6.1.4. No caso de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado Total Obrigatório, a Securitizadora informará à B3 o valor da Amortização Extraordinária ou do resgate antecipado dos

CRI, conforme o caso, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis do próximo evento. O valor da Amortização Extraordinária deverá ser anuído pelo Agente Fiduciário via sistema, à B3.

2.6.1.5. A amortização extraordinária será efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará todos os CRI emitidos, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento.

2.6.1.6. No caso de Amortização Extraordinária, a nova tabela de pagamentos de amortização e juros dos CRI, com os valores devidamente alterados na forma prevista acima, será elaborada pela Securitizadora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à B3, sendo nesses casos dispensada a deliberação e aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia para este fim, bem como dispensada a alteração do presente Termo de Securitização.

2.7. Após o integral pagamento dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino, os Titulares dos CRI Júnior poderão, a exclusivo critério deliberar pelo Resgate Antecipado dos CRI, que deverá ser calculado na forma estabelecida na Cláusula 2.1. acima.

2.8. Caso a Cedente não cumpra com a obrigação que lhe foi estabelecida no Contrato de Cessão de arcar com o pagamento das Despesas Flat conforme indicadas no Anexo IV do Contrato de Cessão, incorrerá numa hipótese de recompra compulsória obrigatória total dos Créditos Imobiliários, e por consequência, resgate antecipado obrigatório total dos CRI, devendo o pagamento do Resgate Antecipado Total dos CRI ocorrer na forma estabelecida neste Termo de Securitização.

2.7. Distribuição dos CRI

2.7.1. Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA (Módulo de Distribuição de Ativos), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino liquidada financeiramente por meio da B3, e dos CRI Junior fora do ambiente B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

2.7.1.1. A Emissão é realizada em conformidade com a ICVM 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, razão pela qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução. A Operação será realizada no âmbito da ICVM 476, e sem a utilização de prospecto. A Emissão será registrada na ANBIMA nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas, exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA, observadas as regras e procedimentos estabelecidos pela ANBIMA.

2.7.2. Os CRI serão distribuídos na forma estabelecida no Contrato de Distribuição e destinados a Investidores Profissionais, exclusivamente, observado o disposto nesta Cláusula 2.7.

2.7.3. No âmbito da Oferta, os CRI somente poderão ser subscritos por Investidores Profissionais, sendo oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

2.7.4. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na ICVM 476, e observado a Cláusula 2.7.5. abaixo. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de “investidor profissional”, nos termos definidos neste Termo de Securitização.

2.7.5. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo Investidor Profissional e apenas entre Investidores Qualificados.

2.7.5.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, conforme definido no artigo 9-B da Resolução CVM 17 e desde que observado o disposto nos artigos 13 e 15, §8º, da ICVM 476, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21

da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da ICVM 400 e apresente prospecto da Oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

2.7.6. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou em uma data definida a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

2.7.7. O prazo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados a partir do início da oferta, na forma dos artigos 7-A e 8º da ICVM 476 (“Prazo de Colocação”). Caso a Oferta não seja encerrada dentro do Prazo de Colocação, o Coordenador Líder deverá informar a CVM, apresentando os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta.

2.7.8. Em conformidade com o artigo 8º da ICVM 476, o encerramento da distribuição deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou mediante protocolo físico, no caso de indisponibilidade de acesso à página da CVM na rede mundial de computadores, e conter as informações indicadas no anexo 8 da ICVM 476.

2.8.1. Negociação secundária dos CRI

2.8.1.1. Os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

2.8.1.2. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada titular de CRI, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 ou o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada titular de CRI, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 (“Comprovação de Titularidade”).

2.9. Subscrição dos CRI

2.9.1. Os CRI serão negociados pelo seu saldo devedor na data de subscrição, observado o disposto na Cláusula 2.1.4.1 acima. Cada CRI deverá ser integralizado observadas as Condições Precedentes Integralização, podendo ser admitido ágio ou deságio em cada data de integralização, desde que tal ágio ou deságio seja considerado de forma igualitária para cada respectiva Série dos CRI em cada data de integralização.

2.9.2. A integralização será realizada à vista, em moeda corrente nacional no ato da subscrição, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3, estando sujeita à implementação das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes Integralização”):

- (i) realização, pelo Cedente, de todas e quaisquer aprovações societárias, contratuais, governamentais e/ou regulamentares, de terceiros, credores e/ou sócios necessários à realização, efetivação, formalização e liquidação da Oferta, conforme aplicável, inclusive dos registros das atas de aprovações societárias perante as juntas comerciais competentes, e obtenção de todas e quaisquer aprovações governamentais, regulatórias, regulamentares e/ou de terceiros necessárias à realização da emissão dos CRI e da Oferta, bem como à outorga das garantias, incluindo a realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos os negócios jurídicos descritos nos Documentos da Oferta;
- (ii) à transferência das CCI representativas dos Créditos Imobiliários para a Securitizadora no âmbito do sistema da B3;
- (iii) à emissão dos CRI;
- (iv) registro do Termo de Securitização na B3;
- (v) negociação e assinatura de toda a documentação necessária à operação, em forma e substância satisfatórias à Securitizadora, em conformidade com as normas da CVM, B3, ANBIMA, dentre outros, conforme o caso;
- (vi) cumprimento das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição;
- (vii) envio de declaração, firmada pelo Cedente, à Emissora na forma da minuta constante do anexo VI do Contrato de Cessão, atestando o que segue:

- a) o Cedente não descumpriu, ou tem conhecimento de possível descumprimento, de qualquer declaração e/ou obrigação de responsabilidade do Cedente no âmbito do Contrato de Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação;
 - b) não ocorreram mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem os Créditos Imobiliários, as obrigações do Cedente no âmbito do Contrato de Cessão e/ou os CRI;
 - c) o Cedente e/ou suas Afiliadas cumprem as leis, regulamentos, normas administrativas, e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
 - d) a inexistência de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 12.846 de 1º de agosto de 2013 e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável, pelo Cedente e/ou suas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP; e
 - e) o Cedente se encontra em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias decorrentes do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação;
- (viii) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Originadora e/ou do Cedente, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Oferta;
- (ix) não ocorrência de fato que altere de forma relevante as condições operacionais e/ou financeiras dos Créditos Imobiliários e/ou do Cedente;
- (x) não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características dos títulos e valores mobiliários objeto da Oferta;

- (xi) não ocorrência de(a) liquidação, dissolução ou decretação de falência do Cedente, bem como de qualquer de suas Afiliadas; (b) pedido de autofalência do Cedente, bem como de qualquer de suas Afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face do Cedente, bem como de qualquer de suas Afiliadas e não devidamente elidido por esta, no prazo legal; (d) propositura, pelo Cedente e/ou por suas Afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pelo Cedente, bem como de qualquer de suas Afiliadas em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xii) cumprimento, em todos os aspectos materiais, leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB n.º 14, de 28 de agosto de 2004, da Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (xiii) inexistência de decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 12.846 de 1º de agosto de 2013 (“Lei 12.846”) e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável, pelo Cedente ou suas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP; e
- (xiv) transferência da custódia das CCI para o Instituição Custodiante da operação.

2.9.2.1 Conforme indicado no Contrato de Cessão, os valores decorrentes da integralização dos CRI serão mantidos na Conta da Emissão e a sua liberação ao Cedente será realizada em até 01 (um) Dia Útil da data da verificação, pela Securitizadora, do cumprimento integral e cumulativo das condições precedentes de liberação previstas a seguir (“Condições Precedentes Liberação”):

- (i) da totalidade das Condições Precedentes Integralização;
- (ii) à subscrição e integralização total dos CRI;

- (iii) finalização da diligência jurídica com a comprovação do atendimento dos itens indicados na Cláusula 4.3.3 abaixo, e o recebimento pela Securitizadora da *legal opinion* elaborada e assinada pelo assessor legal da Oferta com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, validando a exequibilidade jurídica dos Contratos Analisados, dos Documentos da Operação e regular representação das partes;
- (iv) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Originadora e/ou do Cedente, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Oferta;
- (v) não ocorrência de fato que altere de forma relevante as condições operacionais e/ou financeiras dos Créditos Imobiliários e/ou do Cedente;
- (vi) não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características dos títulos e valores mobiliários objeto da Oferta;
- (vii) não ocorrência de(a) liquidação, dissolução ou decretação de falência do Cedente, bem como de qualquer de suas Afiliadas; (b) pedido de autofalência do Cedente, bem como de qualquer de suas Afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face do Cedente, bem como de qualquer de suas Afiliadas e não devidamente elidido por esta, no prazo legal; (d) propositura, pelo Cedente e/ou por suas Afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pelo Cedente, bem como de qualquer de suas Afiliadas em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (viii) cumprimento, em todos os aspectos materiais, leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB n.º 14, de 28 de agosto de 2004 da Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (ix) inexistência de decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração

pública, incluindo, sem limitação, a Lei 12.846 e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável, pelo Cedente ou suas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

- (x) recebimento, pela Securitizadora, de via digital de documentos que evidenciem o registro das Alienações Fiduciárias e das CCI nas respectivas matrículas de todos os imóveis relacionados aos Contratos Imobiliários, com a exceção das pendências indicadas na cláusula 1.2.1.1. do Contrato de Cessão; e
- (xi) conclusão da auditoria jurídica e imobiliária de forma a comprovar o registro das Alienações Fiduciárias e averbação das CCIs nas competentes matrículas imobiliárias.

2.9.3. Na hipótese de não atendimento das Condições Precedentes Integralização em até 120 (cento e vinte) Dias Úteis contados da presente data, o Contrato de Cessão e, consequentemente este Termo de Securitização serão considerados resilidos, de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação, nos termos do artigo 125 do Código Civil. Para a hipótese de não atendimento das Condições Precedentes Liberação em até 120 (cento e vinte) dias contados da presente data, estão sujeitas as hipóteses de Recompra Compulsória Parcial dos Créditos Imobiliários que não atenderem a exigibilidade.

2.9.3.1. Caso, após a data da efetiva integralização dos CRI pelos respectivos Investidores, seja verificada a Condição Resolutiva, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Patrimônio Separado, se houver, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização dos CRI, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, bem como dos valores das despesas e custos flat e recorrentes incorridos até o momento da devolução. A devolução dos valores aqui previstos deverá ocorrer no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do implemento da Condição Resolutiva.

2.9.4. Nos termos previstos no Contrato de Cessão, fica estipulado que parte do Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários será paga pela Emissora ao Cedente com a dação em pagamento de CRI Subordinados cuja subscrição e integralização seja por eles devidos.

2.10. Despesas de responsabilidade dos Investidores

2.10.1. São despesas da Oferta (“Despesas da Oferta”):

- (i) os custos de distribuição e as despesas com prestadores de serviços indicados no Anexo IX deste Termo, inclusive os *fee* de estruturação devidos à Emissora, Coordenador Líder e ao Agente Fiduciário, e a taxa de administração dos CRI devida à Emissora conforme Cláusula 2.10.2. abaixo, além de despesas dos serviços extraordinários especificados neste Termo de Securitização entre elas aquelas decorrentes de reestruturação e aquelas não previstas nos Documentos da Oferta, mas incorridas pelos prestadores de serviços, desde que sejam comprovadas e validadas na forma estabelecida nos Documentos da Oferta (“out of pocket”);
- (ii) as despesas e/ou taxas e/ou impostos que incidam e/ou venham a incidir (ii.i) sobre as operações relacionadas aos Contratos Imobiliários e aos CRI; (ii.ii) em decorrência das operações relativas à gestão, cobrança, negociação, renegociação, acordos em geral, de parcelas de seguros MIP e DFI, dentre outras que sejam destinadas à administração dos Contratos Imobiliários e do Patrimônio Separado pela Emissora ou por terceiro por ela contratado para esta função; (ii.iii) custódia, e negociação, liquidação dos Contratos Imobiliários e do Patrimônio Separado, o que engloba despesas com as CCI, dentre outras, as despesas com transferência, custódia, baixa, obtenção de informação de posição de Investidores junto à B3, emissão da carta de titularidade de CCI junto à Instituição Custodiante e à B3, emissão de carta de quitação, dentre outras; (ii.iv) as referentes à sua transferência para outros prestadores de serviços, inclusive mas não exclusivamente para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, seja na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, seja na hipótese de novas diretrizes normativas do órgão regulador obrigarem que sejam feitas novas contratações, e/ou o redirecionamento das contratações dos prestadores de serviços atuais;
- (iii) eventuais tributos diretos e indiretos e/ou quaisquer outras taxas, tarifas e/ou tributos que, existam e/ou que a partir da Data de Emissão dos CRI venham a ser criados e/ou majorados e/ou que tenham sua base de cálculo e/ou incidência alterada, questionada e/ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e/ou sobre os valores que serão investidos pela Emissora conforme direcionamento deste Termo de Securitização tais como, mas não

exclusivamente, do Fundo de Reserva, inclusive mas não exclusivamente na distribuição de seus rendimentos;

- (iv) as despesas com os prestadores de serviços (tais como Securitizadora, Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, Coordenador Líder, Escriturador, Liquidante, B3, Auditor Independente, ANBIMA, auditor externo, controladoria, dentre outros) contratados para atuação direta no âmbito da Oferta, bem como despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores e/ou fiscais, as despesas e custas com procedimentos legais, judiciais e/ou extrajudiciais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Investidores e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, inclusive e especialmente nas situações em que a Securitizadora for acionada para responder qualquer demanda, judicial e/ou extrajudicial relacionada aos Créditos Imobiliários e/ou aos Imóveis lastro desta Emissão; e nos casos em que a Emissora venha a responder questões relacionadas ao Patrimônio Separado ainda que seja acionada pelos próprios Investidores, caso em que somente será devida a sucumbência se a Emissora vier a ser condenada em sentença transitada em julgado por juiz competente;
- (v) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas, não cobertos pelos recursos do Patrimônio Separado;
- (vi) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Securitizadora e de Agente Fiduciário, durante e/ou após a prestação dos serviços, mas em razão da prestação de serviços;
- (vii) em caso de destituição da Securitizadora, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores deverão ser previamente aprovadas em Assembleia e adiantadas, na data da respectiva aprovação, ao Agente Fiduciário pelos Investidores, na proporção dos CRI detidos, sendo certo que nesta situação eventuais demandas que corram contra a Securitizadora, desde que relacionadas aos CRI, aos Créditos Imobiliários e/ou aos Imóveis deverão ser assumidas pelo novo administrador dos CRI, devendo este providenciar a substituição do polo passivo e/ou ativo das ações e/ou exclusão da Securitizadora, bem como arcar com os custos necessários a estas providências, responsabilizando-se por indenizar a Securitizadora caso não o faça ou ela venha a ser condenada no âmbito destas demandas;
- (ix) despesas com a auditoria do patrimônio separado, e demais despesas, e/ou taxas, e/ou tributos, e/ou contribuições; e/ou honorários, que decorram e/ou venham a decorrer da titularidade dos

Créditos Imobiliários e/ou dos CRI, da sua administração, pagamento, execução, bem como, despesas previstas e/ou que venham a ser previstas em lei e/ou regulamentação aplicável, e neste Termo;

- (x) despesas com terceiro especializado contratado pelo Agente Fiduciário conforme previsto no Ofício Circular CVM/SER nº 01/21, para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas na Oferta, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, e;
- (xi) os custos relacionados à averbação das CCI com a transferência de custodiante nas matrículas dos imóveis, sendo a responsabilidade pela operacionalização desta transferência exclusiva do Cedente, sob pena de Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários conforme previsto no Contrato de Cessão.

2.10.1.1. As Despesas da Oferta serão arcadas pelo Patrimônio Separado, prioritariamente com os recursos do Fundo de Reserva. No entanto, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários que comprometa a suficiência do Fundo de Reserva, a Securitizadora poderá utilizar os seguintes recursos para efetuar o pagamento das Despesas da Oferta:

- (i) recursos do fluxo de pagamento dos CRI, sendo desnecessária a convocação de Assembleia Especial na forma indicada na Cláusula 11ª abaixo; ou
- (ii) recursos decorrentes dos aportes realizados pelos Investidores para fins de recomposição do Fundo de Reserva, se for o caso.

2.10.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die* se necessário, a qual será custeada com recursos do Patrimônio Separado, especialmente, a partir da constituição do Fundo de Reserva, e será paga anualmente, sendo que a primeira parcela anual vigente no período de 1(um) ano será pega diretamente pela Cedente, na data de integralização dos CRI, os demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração. A Taxa de Administração será paga mensalmente, até que todas as despesas flat estejam pagas.

2.10.2.1. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.

2.10.2.2. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: (i) ISS, (ii) PIS; e (iii) COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

2.11. Tributos incidentes sobre os rendimentos dos CRI

Os Titulares dos CRI não devem considerar exclusivamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

2.11.1. Imposto de Renda Retido na Fonte – Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981/95).

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a crédito contra o IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10%, (dez por cento) sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. A alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Desde 1º de julho de 2015, o Decreto nº 8.426/15 prevê que, as receitas financeiras das pessoas jurídicas sujeitas, ainda que parcialmente, ao regime não- cumulativo de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS, devem ser tributadas por essas contribuições com alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco décimos) e 4% (quatro por cento), respectivamente. As receitas financeiras das demais pessoas jurídicas, em regra geral, não se sujeitam a essas contribuições.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, em regra geral, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, conforme alíquotas detalhadas abaixo (conforme artigo 3º, incisos I e II-B e parágrafo único, da Lei nº 7.689/88):

Pessoas jurídicas	Até 31 de dezembro de 2022	A partir de 1º de janeiro de 2023
Distribuidoras de valores mobiliários; corretoras de câmbio e de valores mobiliários; sociedades de crédito, financiamento e investimentos; sociedades de crédito imobiliário;	16%	15%

administradoras de cartões de crédito; sociedades de arrendamento mercantil; cooperativas de crédito; associações de poupança e empréstimo;		
Bancos de qualquer espécie	21%	20%

Para as pessoas jurídicas indicadas acima, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Ademais, as carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97).

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. Nos termos do artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585/15, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei nº 8.981/95). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95).

2.11.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos ao mesmo tratamento fiscal pelo imposto de renda dispensado aos Investidores residentes, mencionados acima. Exceção é feita para o caso de Investidor domiciliado em país ou jurisdição considerado como de tributação favorecida, assim entendido aquele que não tributa a renda ou que a tributa à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), ocasião em que haverá incidência de imposto de renda, em princípio, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento). A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, e alterações posteriores, relaciona as jurisdições com tributação favorecida.

Os rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, nos termos do art. 85, § 4º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

2.11.3. Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

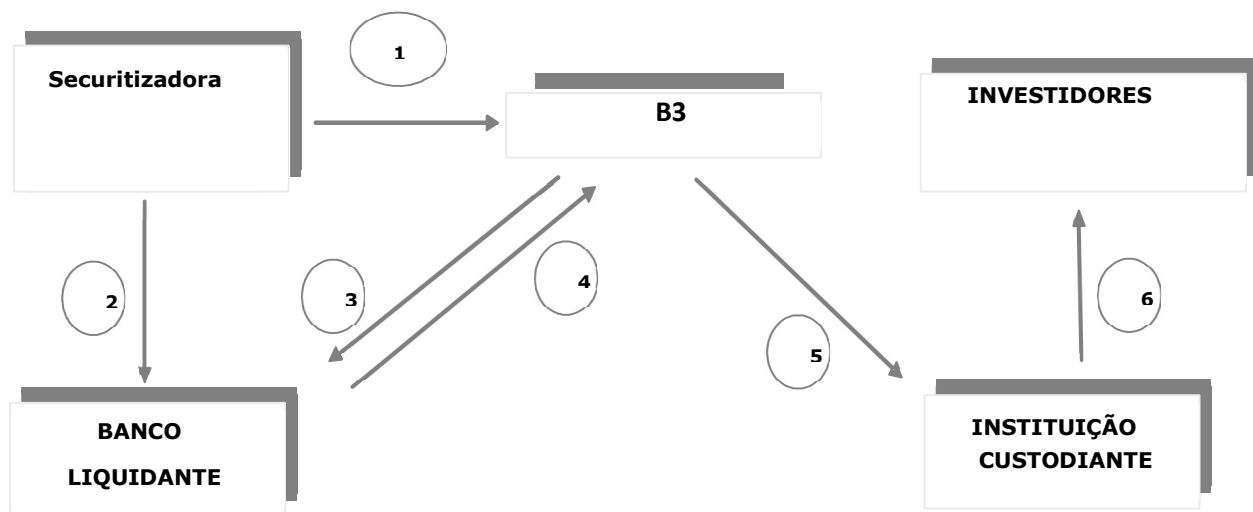
IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

2.12. Procedimento para liquidação mensal dos CRI



1. Um dia antes do evento, a Securitizadora comunica à B3 os valores a serem pagos aos Investidores;
2. A Securitizadora disponibiliza os recursos na conta corrente do Banco Liquidante;
3. No dia do evento, a B3 envia arquivo ao Banco Liquidante da Securitizadora, informando os valores que serão debitados da conta corrente da Securitizadora;
4. Os recursos serão enviados à B3;
5. Os recursos serão creditados ao agente de custódia dos Investidores, o qual é responsável pela retenção dos tributos eventualmente devidos, e;
6. Os recursos são disponibilizados na conta corrente dos Investidores.

2.13. Publicações

2.13.1. As publicações relacionadas aos atos ou fatos de interesse dos Investidores e as publicações relativas aos editais de convocação de Assembleias Gerais serão efetuadas no *website* da Securitizadora (www.barisec.com.br). Caso a Emissora altere seu veículo de comunicação após a Data de Emissão, deverá publicar Aviso ao Mercado com os novos dados, e dar ciência ao Agente Fiduciário do novo veículo de comunicação.

2.14. Aporte de Recursos

2.14.1. Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas relacionadas à Emissão, inclusive, mas não exclusivamente, as mencionadas na Cláusula 2.10. e subitens acima, bem como na Cláusula 7.5. abaixo, deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado conforme deliberação em Assembleia Geral na forma da alínea a do inciso IV do artigo 25 da Resolução CVM 60 ou serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e serão objeto de deliberação pela liquidação e dação em pagamento dos Créditos Imobiliários em favor dos Titulares na forma da Cláusula 12.6 abaixo (observada a prioridade de pagamentos do Termo de Securitização), não estando os prestadores de serviços da Oferta, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas. As despesas da Oferta, inclusive, mas não exclusivamente, as mencionadas na Cláusula 2.10. e subitens acima, bem como na Cláusula 7.5., item (iv) abaixo, deste Termo de Securitização, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

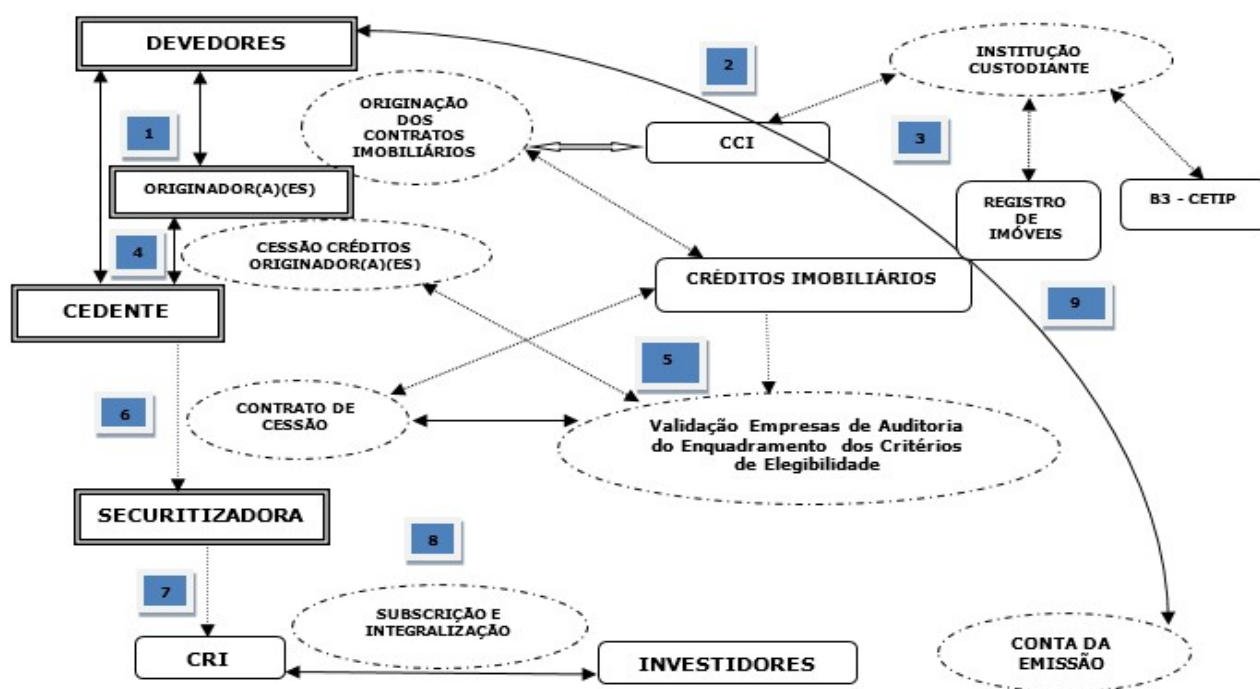
2.14.2. O aporte de recursos previstos na Cláusula 2.13.1 acima deverá ser realizado pelos Investidores na proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido após realização de Assembleia, observados os procedimentos do artigo 30 da Lei nº 14.430/22 e inciso IV “a” do artigo 25 da Resolução CVM 60.

2.14.3. Caso qualquer um dos titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses bem como a fazer frente ao pagamento das Despesas da Emissão, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tais obrigações, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração e amortização de principal dos CRI a que este titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI inadimplentes com estas despesas independente da realização/aprovação de Assembleia, e serão realizados fora do âmbito da B3.

2.14.4. Caso o Patrimônio Separado não tenha recursos suficientes para arcar com as despesas da Emissão incluindo, mas não se limitando, aos prestadores de serviços da Emissão, o que será constatado pela Emissora enquanto administradora do Patrimônio Separado, deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 11ª abaixo.

CLÁUSULA 3 – ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

3.1. A operação de Securitização é estruturada da seguinte forma:



1. A Originadora formalizou os Contratos Imobiliários com garantia fiduciária com os Devedores sendo os Contratos Imobiliários registrados nas competentes matrículas imobiliárias juntamente com o registro da Alienação Fiduciária dos Imóveis;
2. As CCI representativas dos Contratos Imobiliários são emitidas juntamente com os Contratos Imobiliários;
3. As CCI emitidas são levadas a registrado na Instituição Custodiante para custódia e registro escritural das CCI no sistema da B3, e para averbação nas matrículas dos Imóveis;
4. O Cedente adquire os Créditos Imobiliários originados pela Originadora;
5. O Cedente cedeu à Securitizadora os Créditos Imobiliários que atenderem aos seus Critérios de Elegibilidade, conforme validação da Empresa de Auditoria. As CCI relacionadas a cada

um dos Créditos Imobiliários devidamente identificadas no Contrato de Cessão e no Anexo I deste Termo são cedidas e formalmente transferidas para a Securitizadora via sistema da B3;

6. A Securitizadora emite os CRI com lastro nos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;
7. Os CRI são subscritos e integralizados pelos Investidores; e
8. Os Créditos Imobiliários passam a ser pagos pelos Devedores diretamente para a Securitizadora, na Conta da Emissão (Patrimônio Separado), e a Securitizadora providencia o pagamento dos Investidores dos CRI com esses recursos.

CLÁUSULA 4 - CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

4.1. Valor total dos Créditos Imobiliários: O valor total dos Créditos Imobiliários vinculados a presente Securitização é de 33.510.966,14 (trinta e três milhões, quinhentos e dez mil, novecentos e sessenta e seis reais e quatorze centavos) na Data da Emissão, devendo ser observado o fator de risco do item 3.4 do Anexo V, correspondendo ao valor nominal dos Créditos Imobiliários na data base de 28 de dezembro de 2022.

4.2. Características dos Créditos Imobiliários: As características individuais dos Créditos Imobiliários vinculados ao Termo, tais como identificação dos Devedores, tipo de contrato, valor nominal, Imóveis a que estão vinculados, indicação e condições pertinentes aos respectivos cartórios de registro de imóveis, estão descritas e individualizadas no Anexo I, que para todos os fins e efeitos de direito é parte integrante deste Termo.

4.2.1. Características da Carteira de Créditos Imobiliários lastro da Emissão

4.2.1.1. A Carteira de Créditos Imobiliários possui as seguintes características as quais foram verificadas pela Emissora com base no parecer elaborado pelas Empresas de Auditoria (“Critérios de Elegibilidade”):

- (i) os Créditos Imobiliários são oriundos de contratos de compra e venda de imóveis de natureza residencial (desenvolvidos na modalidade de incorporação, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou na modalidade de loteamento, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979), ou comercial (galpões, salas comerciais, etc), e/ou; contratos de

empréstimos, com garantia real imobiliária de imóveis residenciais ou comercial, não havendo qualquer restrição ou impedimento nesse sentido;

- (ii) os Créditos Imobiliários são originados de operações *True Sale* e/ou de operações de cessão de créditos;
- (iii) o *Loan to Value* (“LTV”) observou os critérios abaixo, conforme espécie da operação originária, bem como da natureza do crédito:

Natureza do crédito Imobiliário do CRI	Espécie da operação
Residencial Financiamento à Aquisição	Operação <i>True Sale</i> – até 90%, quando SAC e 80% quando Price %
Comercial Financiamento à Aquisição	Operação <i>True Sale</i> – até 90%, quando SAC e 80% quando Price %
Loteamento Financiamento à Aquisição	Operação <i>True Sale</i> – até 90%, quando SAC e 80% quando Price
Crédito com Garantia Imobiliária	Operação <i>True Sale</i> – até 60%

- (iv) o prazo máximo remanescente dos Créditos Imobiliários tem 126 (cento e vinte e seis) meses.

4.3. Auditoria dos Créditos Imobiliários

4.3.1. A seleção dos Créditos Imobiliários foi realizada pela Empresa de Auditoria contratada para a confirmação do enquadramento dos Créditos Imobiliários aos Critérios de Elegibilidade indicados na Cláusula 4.2.1.1. acima, conforme relatório do Anexo VIII.

4.3.2. A análise teve o seguinte escopo a:

- (i) verificação das estipulações de cada um dos Contratos Imobiliários, do ponto de vista jurídico e financeiro;
- (ii) confirmação dos valores de saldo devedor, séries de prestações e prazo;
- (iii) verificação das condições de pagamento, indexadores e parâmetros de cobrança;

- (iv) identificação das alterações contratuais ocorridas, sua natureza e frequência;
- (v) projeção do fluxo de recebíveis por unidade, por grupo de indexadores;
- (vi) segmentação da Carteira de Créditos Imobiliários segundo alguns parâmetros tais como a regularidade cadastral, a relação do saldo devedor/valor de avaliação, a regularidade no pagamento das obrigações pretéritas, bem como outros aspectos que sejam estabelecidos pela Securitizadora;
- (vii) verificação da certidão de matrícula dos Imóveis; e
- (viii) verificação da avaliação dos Imóveis, realizada por empresa contratada pelo Cedente, para análise do valor de avaliação dos Imóveis e confirmação do LTV. **O valor de avaliação encontra-se descrito no Anexo I deste Termo de Securitização junto às respectivas CCI. Não há obrigatoriedade/periodicidade de revisão da avaliação dos Imóveis.**

4.3.3. Em relação às pendências indicadas na cláusula 1.2.1.1.1. do Contrato de Cessão, o Cedente terá o prazo de até 120 (cento e vinte) dias da assinatura deste Termo de Securitização para apresentar para a Emissora (i) as matrículas dos imóveis com os respectivos registros das Aliações Fiduciárias em favor do Cedente e averbação das CCIs, (ii) comprovar a transferência da custódia das CCIs para a Instituição Custodiante da Oferta, e; (iii) comprovar a averbação da transferência de custodiante junto as respectivas matrículas imobiliárias, sob pena de recompra dos respectivos Créditos Imobiliários que não atenderem a esta exigibilidade, a saber (“Eventos de Recompra Compulsória Parcial”).

4.3.3.1. Na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Parcial, a Emissora poderá exigir a recompra dos Créditos Imobiliários que não atenderem ao especificado na Cláusula 4.3.3 acima, de pleno direito, mediante o envio de simples notificação ao Cedente, e independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial (“Recompra Compulsória Parcial”).

4.3.3.2. Uma vez exigida a Recompra Compulsória Parcial, o Cedente terá até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da respectiva notificação, para realizar o pagamento da respectiva Recompra Compulsória Parcial que deverá ser calculado considerando a totalidade do referido Crédito Imobiliário ainda não pago, atualizado monetariamente desde a última data de atualização até a data de respectiva recompra de forma *pro-rata-temporis* (“Valor de Recompra”).

4.3.3.3. Em caso de atraso no pagamento do Valor de Recompra, o valor do Valor de Recompra em atraso terá a incidência de multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo pro rata die, se necessário.

4.3.3.4. Recompra Compulsória Total. Caso a Cedente não cumpra com a obrigação que lhe foi estabelecida no Contrato de Cessão de arcar com o pagamento das Despesas Flat conforme indicadas no Anexo IV do Contrato de Cessão, incorrerá numa hipótese de recompra compulsória obrigatória total dos Créditos Imobiliários, e por consequência, resgate antecipado obrigatório total dos CRI, devendo o pagamento do Resgate Antecipado Total dos CRI ocorrer na forma estabelecida neste Termo de Securitização.

4.4. Procedimentos adotados para administração e cobrança dos Créditos Imobiliários

4.4.1. A cobrança administrativa dos Créditos Imobiliários, caberá à Empresa de Cobrança, contratada especificamente para esta atividade, que deverá observar as regras de cobrança estabelecidas nas Cláusulas 4.4.2. e seguintes, abaixo.

4.4.2. As atividades referentes à administração e cobrança dos Créditos Imobiliários abrangem os serviços a seguir relacionados, a saber:

- (i) **Atendimento aos Devedores:** Atendimento telefônico, virtual e/ou pessoal aos Devedores para prestação de esclarecimentos ou informações a respeito da evolução dos Contratos Imobiliários e respectivas renegociações, as quais somente poderão ser realizadas se expressamente autorizadas pela Securitizadora, amortizações e/ou liquidações;
- (ii) **Cobrança:** Emissão e encaminhamento das informações à rede bancária nacional para o processamento dos boletos de pagamento relativos às prestações mensais, intermediárias e residuais, devidas pelos Devedores na forma estabelecida nos Contratos Imobiliários, bem como o acompanhamento das respectivas baixas. O pagamento referido neste item será efetuado pelos Devedores através da rede bancária nacional diretamente na Conta da Emissão;

- (iii) **Evolução do Saldo Devedor:** Cálculo da evolução de saldo devedor devido pelos Devedores em razão dos Contratos Imobiliários, com base nas condições contratadas;
- (iv) **Alterações Contratuais:** Cadastramento de eventuais alterações dos Contratos Imobiliários, decorrentes de transferências ou sub-rogações, renegociações, termos aditivos, acordos, utilização do FGTS ou alterações na legislação própria do Sistema Financeiro da Habitação ou do Sistema Financeiro Imobiliário, conforme o caso;
- (v) **Guarda e Manutenção da Documentação:** A guarda e manutenção de toda a documentação que esteja na sua posse relacionada aos Créditos Imobiliários, aos Devedores, aos Imóveis e aos Contratos Imobiliários, e;
- (vi) **Cobrança dos Créditos Imobiliários:** A cobrança dos Créditos Imobiliários ocorrerá conforme a régua de cobrança abaixo, inclusive no que se refere aos Contratos em Atraso:

D+05:	1º Telefonema aos Devedores para verificar o motivo do atraso e eventualmente agendar data para pagamento;
D+07:	Envio de SMS, solicitando que entre em contato através da central de cobrança, para regularização da pendência;
D+10:	2º Telefonema aos Devedores para verificar o motivo do atraso e eventualmente agendar data para pagamento;
D+15:	3º Telefonema aos Devedores para verificar se o problema persiste, e se há intenção de pagamento;
D+20:	4º Telefonema aos Devedores para verificar se o problema persiste, e informando que deverão regularizar a pendência em até 05 dias, sob pena de inclusão do nome no Serviço de Proteção ao Crédito (“ <u>Serasa</u> ”);
D+25:	Envio de arquivo para inclusão do contrato/nome dos Devedores no Serasa;
D+30:	5º telefonema cientificando os Devedores da emissão do 1º aviso de cobrança, mediante Carta com Aviso de Recebimento informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, e reiterando a solicitação de providências para o seu pagamento em 48 (quarenta e oito) horas, contados do recebimento;

- D+50: 6º Telefone alertando os Devedores acerca das medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para satisfação do crédito do CRI caso permaneça o atraso;
- D+60: Emite o 1º aviso de cobrança através de Carta com Aviso de Recebimento endereçada aos Devedores informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, e estabelecendo o prazo de 48 horas, contados do recebimento, para que o débito seja quitado;
- D+70: Elabora requerimento de intimação dos Devedores na forma da Lei nº 9.514/97 ao Cartório de Registro de Imóveis competente, anexando demonstrativo das prestações em atraso, devidamente corrigidas e acrescidas dos juros e encargos devidos, para que seja providenciada, indicando o prazo de 15 (quinze) dias para purga da mora;
- D+110: É realizada a intimação dos Devedores pelo Cartório de Registro de Imóveis competente ou por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação dos Imóveis, conforme solicitação do Cartório de Registro de Imóveis.
- Se, por duas vezes, os devedores forem procurados em seu domicílio ou residência e não forem encontrados, havendo suspeita motivada de ocultação, o Oficial intimará qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho, ou, ainda, o funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, se o endereço consistir em condomínio edilício ou outra espécie de conjunto imobiliário, de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil.
- Caso os Devedores se encontrarem em local ignorado, incerto ou inacessível o Cartório de Registro de Imóveis certificará o fato, e a intimação será realizada por edital, devendo publicar por 3 (três) dias em jornal de grande circulação local ou noutro de Comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária;
- D+155: Prazo final para os Devedores purgarem a mora;

- D+158: Se purgada a mora deverá ser providenciado o recebimento dos valores correspondentes, e respectivo crédito em favor da Securitizadora, convalidando os Contratos Imobiliários. Não purgada a mora, o Cartório de Registro de Imóveis emitirá certidão de decurso de prazo, e solicitará à Securitizadora o pagamento da Guia de Recolhimento de ITBI;
- D+165: A Securitizadora providencia o requerimento de consolidação da propriedade dos Imóveis junto ao Cartório de Registro de Imóveis, apresentando a prova de pagamento do ITBI;
- D+180: O Oficial de Registro de Imóveis averba a consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da Securitizadora. Até esta data, os Devedores terão a prerrogativa de pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas, hipótese em que convalidará o contrato de alienação fiduciária.
- D+195: A Securitizadora comunica os Devedores a respeito das datas, horários e locais designados para a realização dos leilões públicos dos Imóveis, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.
- D+210: 1º Leilão Público (pelo valor de avaliação dos Imóveis, devidamente corrigido, na forma prevista no contrato, ou, pelo valor atribuído como base de cálculo para a apuração do ITBI pelo órgão competente, o que for maior);
- D+213: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação e do auto de arrematação pelo leiloeiro. No caso de venda dos Imóveis no 1º Leilão Público, será devolvida aos Devedores a diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei nº 9.514/97, se houver;
- D+225: 2º Leilão Público (irão a leilão pelo maior lance, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro e dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, conforme parágrafo 2º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97; ou por valor não inferior a 50% do valor de atribuído ao imóvel no 1º Leilão Público; o que for maior); Até a data do 2º leilão, os Devedores terão direito de preferência para adquirir os Imóveis por preço correspondente ao valor

da dívida, somado aos encargos e despesas, aos valores correspondentes ao ITBI e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, aos Devedores, o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos.

- D+228: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação e do auto de 1ª e 2ª praças pelo leiloeiro, ou somente os autos de Leilão não havendo licitante nas 2 praças. Em caso de venda dos Imóveis no 2º Leilão Público, a Securitizadora devolverá aos Devedores, se for o caso, da diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei nº 9.514/97;
- D+230: A Securitizadora entrega Termo de Quitação da Dívida para os Devedores para que apresentem ao Cartório de Registro de Imóveis para extinção da dívida registrada na matrícula imobiliária correspondente;
- D+245: Oficial de Registro de Imóveis averba o Termo de Quitação de Dívida, e;
- D+260: Previsão de início de processo judicial, à exclusivo critério da Securitizada, para reintegração da posse dos Imóveis que foram consolidados em nome da Securitizadora e não foram vendidos em público leilão, com pedido liminar para desocupação em 60 dias conforme artigo 30 da Lei nº 9.514/97. A tramitação do processo ocorrerá na forma da lei processual vigente e das normas da corregedoria do Tribunal de Justiça competentes, dependendo exclusivamente do Poder Judiciário o tempo para sua solução.

4.4.2.1. Uma vez na posse dos Imóveis, a Securitizadora providenciará a sua avaliação e comercialização, mediante a realização de leilões privados e/ou por intermediação de corretores de imóveis.

4.4.2.2. Quando da efetiva venda dos Imóveis, o produto da venda será destinado pela Securitizadora para amortização dos CRI, sendo que se o valor de venda for inferior ao valor devido ao Patrimônio Separado, os prejuízos decorrentes da venda serão arcados pelo Patrimônio Separado.

CLÁUSULA 5 - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

5.1. Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise por Agência de *Rating* (“Classificação de Risco”).

CLÁUSULA 6 - INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº14.430/22, a Securitizadora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a Conta da Emissão e as Garantias, vinculados ao Termo, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a Emissão dos CRI pela Securitizadora.

6.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será custodiado na Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60 e registrado na B3, conforme previsto no §1º do artigo 26 da Lei nº14.430/22.

6.2. Os Créditos Imobiliários, a Conta da Emissão e as Garantias, sob Regime Fiduciário vinculados ao presente Termo são destacados do patrimônio da Securitizadora, e passam a constituir Patrimônio Separado do patrimônio geral da Securitizadora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário instituído, assim permanecendo até que se complete o resgate de todos os CRI e a liquidação da totalidade dessas obrigações, conforme previsto no artigo 27 da Lei nº14.430/22.

6.3. Os Créditos Imobiliários, a Conta da Emissão e as Garantias sob Regime Fiduciário, somente responderão pelas obrigações inerentes ao Patrimônio Separado, bem como pelo pagamento dos custos de administração e obrigações tributárias, conforme previsto neste Termo.

6.4. Nenhum outro custo de administração, senão os indicados neste Termo será de responsabilidade do Patrimônio Separado sem a prévia e expressa autorização dos Investidores em Assembleia.

6.5. Na forma do artigo 27 da Lei nº14.430/22, os Créditos Imobiliários, a Conta da Emissão e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, exceto pelos Investidores, não se prestando à constituição de garantias ou de excussão por outros credores da Securitizadora por mais privilegiados que sejam, não sendo afetados pelo disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2158-35, de 24 de agosto de 2001.

CLÁUSULA 7 - ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DAS OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

7.1. Incumbe à Securitizadora gerir os Créditos Imobiliários vinculados ao Termo por si, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios. A Securitizadora poderá vir a contratar empresas terceirizadas para esse fim, desde que mediante aprovação dos Investidores em Assembleia na forma estabelecida na Cláusula 11ª abaixo, uma vez que as despesas relacionadas a contratação deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado.

7.1.1. Para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora contratou nos termos do *Contrato Particular de Prestação de Serviços de Cobrança, Administração e Execução Extrajudicial de Créditos Imobiliários*, a Empresa de Cobrança, a qual deverá observar a orientação expressa na Cláusula 4.4 e seguintes deste Termo na execução dos seus trabalhos.

7.1.1.1. O pagamento da Empresa de Cobrança será realizado na forma e valores previstos no contrato específico que for formalizado com a Emissora, com recursos do Fundo de Reserva, e se faltar, com recursos do Patrimônio Separado, sendo neste caso aplicável a regra de solicitação de aporte de recursos pelos Investidores para fazer frente ao pagamento dessa despesa em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado.

7.2. Obriga-se a Securitizadora a administrar o Patrimônio Separado, mantendo registros contábeis independentes em relação ao patrimônio geral da Securitizadora, e a elaborar e publicar anualmente, na página da Securitizadora na rede mundial de computadores, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado na forma prevista na legislação aplicável.

7.2.1. Para a execução dos serviços de auditoria relativa às demonstrações financeiras do Patrimônio Separado a Securitizadora contratou o Auditor Independente, empresa de auditoria registrada na CVM, bem como poderá contratar serviço de controladoria, sendo certo que os custos relativos a essa auditoria serão arcados pelos Investidores conforme previsto na Cláusula 2.10.1. “iv” acima.

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

7.3. A totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta comprovadamente causar por culpa ou dolo no descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

7.4. A Securitizadora obriga-se desde já a informar e enviar: (a) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual conforme Resolução CVM 17, bem como (b) declaração assinada na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência até a data da declaração de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado que seja de conhecimento da Securitizadora e a inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Investidores, nos termos do Anexo III, art. 11, § 2º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas, e quaisquer outras informações que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário que sejam de responsabilidade da Emissora. Os documentos acima deverão ser devidamente encaminhados em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário na CVM. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.5. O Patrimônio Separado, especialmente o Fundo de Reserva, ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como:

- (i) as despesas com eventual reestruturação da Oferta de CRI, renegociações dos Contratos Imobiliários, ações judiciais, dentre outras;
- (ii) a realização de Assembleias Especiais, observado o disposto na Cláusula 11ª abaixo;
- (iii) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos Contratos Imobiliários e/ou aos Documentos da Operação, bem como custos operacionais relacionados às demandas de renegociação e/ou portabilidade dos Contratos Imobiliários, se solicitados pelos Devedores, inclusive, mas não exclusivamente, no que se refere ao auxílio do registro na competente matrícula imobiliária, como também à análise os contratos de portabilidade, assinatura, dentre outros;
- (iv) realização de notificações de quaisquer partes e/ou dos Devedores, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta, de forma que, para a realização desta atividades descritas nos itens acima, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da Data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo (“Remuneração Independente”), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Securitizadora, e estará limitada ao montante máximo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por demanda mensal que nos for direcionada. O Fundo de Reserva e/ou o Patrimônio Separado também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive àqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal;
- (v) a realização de cálculo e providências financeiras para o resgate ou amortização antecipada dos CRI, integral ou parcial, o que acarretará na cobrança de uma taxa de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por ocorrência, que será acrescida à remuneração do item anterior, em caso de liquidação parcial que enseje o aditamento dos documentos da Oferta;
- (vi) arcar com custos relacionados a emissão da carta de titularidade da B3;
- (vii) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor e/ou eventual alteração normativa, bem como os custos com auditoria do patrimônio separado;
- (viii) Eventuais custos incorridos em razão da transferência das CCIs à Instituição Custodiante.

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

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

7.6.1. Na hipótese prevista no item (i) acima, cabe ao Agente Fiduciário convocar assembleia especial de investidores para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 11ª abaixo.

7.6.2. Na hipótese prevista no item (ii) acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado na forma da Cláusula 12 abaixo.

CLÁUSULA 8 – SUBSTITUIÇÃO E MODIFICAÇÕES DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E EMISSÃO DE NOVAS SÉRIES

8.1. A presente operação foi desenvolvida de forma que seja possível a substituição e/ou remoção dos Créditos Imobiliários que se desenquadrarem dos Critérios de Elegibilidade da Securitizadora na data posterior à assinatura dos Contratos de Cessão, nos termos da Cláusula 8.2 e seguintes abaixo.

8.2. Substituição dos Contratos Imobiliários: Os Contratos Imobiliários poderão ser substituídos, desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade verificados pela Empresa de Auditoria conforme novo relatório, e demais condições estabelecidas neste Termo, assim como que não seja alterada, para menor, a remuneração dos investidores dos CRI ou o montante total de Créditos

Imobiliários vinculados à emissão dos CRI, nem tampouco postergado o cronograma da operação, nas seguintes hipóteses:

- i. vícios na cessão que possam vir a afetar a cobrança dos Créditos Imobiliários;
- ii. manutenção do nível da retenção de risco assumida pelos Cedentes; e/ou
- iii. manutenção do teto de concentração de “cedentes” e/ou de “devedor” dos Créditos Imobiliários durante a duração dos CRI.

8.2.1. Para que os Cedentes possam concretizar tal substituição dos Contratos Imobiliários, os Cedentes deverão ceder à Emissora créditos imobiliários decorrentes de novo Contrato de Financiamento à Aquisição ou Contrato de Refinanciamento (“Novo Contrato Imobiliário”).

8.2.2. A substituição aqui prevista somente poderá ocorrer, desde que observe o Novo Contrato Imobiliário atenda, de forma integral e cumulativa, as seguintes condições:

- a. o Novo Contrato Imobiliário deverá observar as condições mínimas estabelecidas no artigo 5º da Lei 9.514;
- b. os pagamentos dos Créditos Imobiliários decorrentes do Novo Contrato Imobiliário deverão estar garantidos individualmente por alienação fiduciária de imóvel(is), nos termos dos arts. 22 e seguintes da Lei 9.514;
- c. a CCI relacionada ao respectivo Novo Contrato Imobiliário, emitida nos termos do Novo Contrato Imobiliário, deverá (a) estar averbada na matrícula do respectivo imóvel em garantia, e; b) encontrar-se na posição do Cedente na B3 e estar registrada junto a Instituição Custodiante da Oferta;
- d. o Novo Contrato Imobiliário deverá atender todos os Critérios de Elegibilidade, conforme elencados no Anexo II;
- e. o Novo Contrato Imobiliário deverá ter origem em Contrato de Financiamento à Aquisição ou Contrato de Refinanciamento firmado pelos Cedentes, o(s) respectivo(s) devedor(es) do Novo Contrato Imobiliário e os respectivos garantidores, caso aplicável;
- f. os respectivos créditos imobiliários decorrentes do Novo Contrato Imobiliário deverão representar montante e prazo remanescente igual ou superior ao Contrato Imobiliário

substituído, e não poderão ocasionar a diminuição e/ou a postergação do fluxo de pagamentos dos CRI; e

- g. todos os custos, despesas, honorários, emolumentos, taxas, tributos, e quaisquer outros encargos para a implementação de tal substituição deverá ser arcados pelos Cedentes.

8.2.3. A cessão da CCI representativa do Novo Contrato Imobiliário, à Emissora, deverá ser formalizada mediante a celebração de aditamento ao respectivo Contrato de Cessão e ao presente Termo de Securitização (“Aditamento de Substituição”), a ser providenciado pelos Cedentes e pela Emissora.

8.2.4. Após a celebração do Aditamento de Substituição, o Novo Contrato Imobiliário passará a integrar o conceito de “Contrato Imobiliário”, para todos os fins e direitos, e passará a integrar o anexo I do respectivo Contrato de Cessão e o Anexo I deste Termo de Securitização.

8.2.5. Os Cedentes não poderão implementar no Novo Contrato Imobiliário quaisquer alterações que impliquem na diminuição do valor fixo do Crédito Imobiliário ou modificação de seu fluxo de recebimento até o vencimento dos CRI.

8.2.6. Sob pena de caracterização de Multa Indenizatória da totalidade dos Créditos Imobiliários, a celebração do Aditamento de Substituição, formalizando a cessão dos novos créditos imobiliários decorrentes do Novo Contrato Imobiliário à Emissora para vinculação aos CRI, o registro da Alienação Fiduciária sobre o imóvel previsto do Novo Contrato Imobiliário e a averbação da CCI do Novo Contrato Imobiliário na matrícula do referido imóvel, deverão ser realizados anteriormente ao aperfeiçoamento da substituição prevista na Cláusula 8.2 acima.

8.2.7. Uma vez atendidos todos os critérios estabelecidos para a substituição do respectivo Contrato Imobiliário, nos termos desta Cláusula 8.2. e seus respectivos subitens, referida substituição e os procedimentos necessários para sua implementação poderão ser realizados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação prévia pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.

8.2.8. Para o atendimento dos critérios previstos na Cláusula 8.2.2, acima, deverá ser realizado procedimento de auditoria jurídica nos mesmos termos previstos na cláusula 1.2.1. do Contrato de Cessão, devendo os custos da auditoria serem arcados exclusivamente pelos Cedentes.

8.2.9. Caso a auditoria do Contrato Imobiliário apresentado para substituição apresente qualquer apontamento, essa substituição deverá ser apresentada para análise do Investidor dos CRI que poderão, a seu exclusivo critério, aceitar ou não a substituição pretendida.

8.33. Não obstante o previsto no item anterior, a Securitizadora poderá promover modificações nos Contratos Imobiliários e, consequentemente, nas CCI que os representam e lastreiam os CRI, em virtude de:

- (i) transferências ou sub-rogações, e/ou;
- (ii) renegociações, e/ou;
- (iii) alterações para manutenção dos seguros obrigatórios dos Contratos Imobiliários, e/ou;
- (iv) termos aditivos, e/ou;
- (v) acordos, e/ou;
- (vi) utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, e/ou;
- (vi) superveniência de quaisquer disposições legais com repercussão direta ou indireta nas disposições aplicáveis ao Sistema Financeiro da Habitação e/ou Sistema de Financiamento Imobiliário, conforme o caso.

8.3.1. As modificações nos Créditos Imobiliários podem incluir, mas não limitando em, e poderão ser realizadas independente da convocação de Assembleia Especial:

- (i) alteração ou exclusão do indexador;
- (ii) alteração da taxa de juros;
- (iii) alteração da data de vencimento, limitando-se a Data de Vencimento dos CRI;
- (iv) concessão de carência nas parcelas; e outras possíveis alterações necessárias.

8.2.2. Na hipótese de modificação dos Créditos Imobiliários, se for necessário, a Securitizadora providenciará o aditamento dos Documentos da Oferta, não sendo necessária a realização de Assembleia de Investidores para tanto.

8.4. Emissão de Novas Séries. Conforme disposto no inciso X do Artigo 22 da Lei 14.430, fica desde logo prevista neste Termo a possibilidade de inclusão de novas séries e classes nesta Emissão, inclusive, mas não exclusivamente, para a complementação de lastro, para aquisição futura de direitos creditórios a serem vinculados a esta Emissão com a utilização de recursos provenientes do pagamento dos Créditos Imobiliários lastro desta Oferta, com recursos a serem captados no mercado, ou na forma indicada na cláusula 8.4.1 abaixo. Para tanto, a Emissora deverá observar os mesmos Critérios de Elegibilidade dos Créditos Imobiliários originais previstos na cláusula 4.2.12 para fins de aquisição de novos Créditos Imobiliários e demais condições relacionadas aos Contratos Imobiliários conforme previstas nesta cláusula 8.

8.4.1. Com base no § 4º do art. 35 da Resolução CVM 60, a Emissora desde logo informa que é facultativo à essa Emissão que, a Assembleia Especial delibere sobre novas séries nesta mesma emissão, na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os investidores sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-la. Ademais, é faculdade da Emissora convocar Assembleia Especial para deliberar sobre tal assunto, com intuito de endereçar eventuais insuficiências de lastro dos CRI e/ou aditamentos dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA 9 - AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Pelo presente Termo, a Securitizadora nomeia o Agente Fiduciário, com poderes gerais de representação da comunhão dos Investidores.

9.2. O Agente Fiduciário receberá diretamente do Cedente exclusivamente a parcela de implantação descrita no item “a” abaixo, a primeira e a segunda parcela semestral contidas no item “b”, conforme previsto no Contrato de Cessão, e da Securitizadora, às exclusivas expensas do

Patrimônio Separado a partir da constituição do Fundo de Reserva, a título de remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, qual seja:

- a) parcela de implantação de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da assinatura do presente Termo de Securitização, paga a primeira em até 5 dias úteis após a assinatura do presente Termo de Securitização;
- b) parcelas semestrais de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), paga a primeira em até 5 dias úteis após a assinatura do presente Termo de Securitização e as demais no mesmo dia dos semestres subsequentes;
- c) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos extraordinários, incluindo, mas não se limitando, limitados ao montante total anual de gastos no valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil) observado que os valores que sobejarem o referido teto acima descrito deverão ser objeto de aprovação em Assembleia Especial, à (i) comentários aos Documentos da Oferta, inclusive, durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão; (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas” à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) das garantias; (ii) prazos de pagamento e Remuneração; (iii) condições relacionadas às eventuais hipóteses de vencimento antecipado, se houver; e (iv) de Assembleias Gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Oferta. Os eventos relacionados à amortização extraordinária dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;
- d) 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*;

- e) as parcelas referidas acima serão atualizadas pela variação positiva IPCA, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário. No caso de extinção e/ou falta de determinação legal ou regulamentar para sua substituição, utilizar-se-á o índice que vier a substituí-lo a partir do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;
- f) as remunerações não incluem as despesas consideradas necessárias ao exercício de função de Agente Fiduciário durante a implantação e vigência da prestação do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora às expensas do Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos comprovantes, emitidas diretamente em nome da emissora ou mediante reembolso após, sempre que possível, prévia aprovação, as quais sejam: publicações em geral; custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI;
- g) também não estão inclusas na remuneração indicada acima, as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas e na hipótese de assunção do Patrimônio Separado, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível previamente aprovadas e adiantadas pelos titulares dos CRI e, posteriormente conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Investidores incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer inadimplente com relação ao pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Investidores para cobertura do risco de sucumbência, e;
- h) as remunerações indicadas acima deverão ser acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), Imposto Sobre Renda e Proventos de Qualquer Natureza – IRRF e CSLL, e quaisquer outros impostos que venham a

incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.2.1. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

9.3. As declarações prestadas pelo Agente Fiduciário no âmbito desta Oferta estão inseridas na Cláusula 13.2 abaixo.

9.4. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, além dos deveres previstos em lei, ou em ato normativo da CVM, em especial na Resolução CVM 17 e no artigo 29 da Lei nº14.430/22:

- a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos CRI;
- b) proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- c) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- e) 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;
- f) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

- h) manter atualizada a relação de titulares dos CRI e seus endereços, mediante solicitação de posição de Titulares de CRI ao Escriturador na forma da Resolução CVM 17;
- i) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- j) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- k) verificar a regularidade da constituição das Garantias reais, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- l) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, Devedores ou do Cedente, conforme o caso;
- n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- o) disponibilizar, o Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado pelo Agente Fiduciário, aos titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- p) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, 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 artigo 18 da Lei 14.430;
- q) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;
- r) comparecer à Assembleia Especial a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- s) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

- t) comunicar aos titulares do CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas as Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares do CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto,
- u) deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo descrito na Resolução CVM 17;
- v) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- w) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

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

9.4.2. O Agente Fiduciário presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização.

9.5. O Agente Fiduciário responderá perante os Investidores pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

9.6. O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:

- a) em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de Assembleia para a escolha do novo agente fiduciário;
- b) a Assembleia, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidores que representem no mínimo 10% dos CRI em Circulação, ou pela CVM;
- c) se a convocação da Assembleia não ocorrer até 15 dias antes do termo final do prazo previsto na alínea “a” acima, caberá à Securitizadora convocá-la;
- d) aos Investidores somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia especialmente convocada para esse fim;
- e) a convocação da Assembleia para o fim previsto nesta cláusula far-se-á na forma indicada na cláusula 11 abaixo, somente sendo válidas as deliberações tomadas por 2/3 dos Investidores presentes;
- f) a substituição do agente fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) dias úteis, contados do registro do aditamento da escritura de emissão, do termo de securitização de direitos creditórios ou do instrumento equivalente nos órgãos competentes, conforme disposto no artigo 9º da Resolução CVM 17;
- g) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao Termo, cabendo à Securitizadora providenciar as correspondentes averbações e registros, conforme o caso e;
- h) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de assinatura do Termo, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI.

9.7. O Agente Fiduciário deverá renunciar às suas funções, sob pena de ser destituído pela Securitizadora ou pelos Investidores, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão de suas funções, mediante Assembleia observado para tanto o quórum de aprovação indicado no item “e” da Cláusula 9.6 acima.

9.8. O Agente Fiduciário eleito em substituição, nos termos desta cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

9.9. O Agente Fiduciário poderá ser destituído pelo voto de 2/3 dos Investidores presentes em Assembleia, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei nº14.430/22, no respectivo contrato e no Termo.

9.10. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Investidores, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Investidores. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Investidores a ele transmitidas conforme definidas pelos Investidores e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Investidores ou à Securitizadora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada, da Lei nº14.430/22, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

9.11. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Securitizadora 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 Securitizadora, que permanecerão sob sua obrigação legal e regulamentar.

9.12. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Investidores e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Investidores reunidos em Assembleia Especial.

9.13. Os dispostos nas Cláusulas 9.10 e 9.12 acima não incluem as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

9.14. Conforme previsto no Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário do CRI poderá, às expensas do Patrimônio Separado, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor de eventuais garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

CLÁUSULA 10 – INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

10.1. Compete à Instituição Custodiante, no que se refere especificamente às CCI por ela custodiadas conforme declaração do Anexo IV deste Termo de Securitização:

- (a) custodiar as CCI;
- (b) acompanhar a titularidade das CCI mediante o recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada não gera nenhum ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

10.1.2. Para os fins de atendimento ao disposto nos §4º e §5º do artigo 18da Lei nº 10.931/04, a Instituição Custodiante presta a devida declaração de custódia conforme Anexo IV deste Termo, cujas CCI estão registradas na B3 com as respectivas averbações das garantias.

CLÁUSULA 11 - ASSEMBLEIA ESPECIAL

11.1. Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial a fim de deliberar sobre matéria de interesse comum, preferencialmente de forma remota e digital, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares do CRI.

11.2. A Assembleia Especial pode ser convocada por iniciativa própria da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou mediante solicitação de Investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, sendo desde logo estabelecido que o quórum eleito é o normativo, de forma que se houver alteração normativa o quórum aceito será o previsto à época da convocação.

11.2.1. A convocação deve ser dirigida à Securitizadora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial às exclusivas expensas dos requerentes, salvo se a assembleia convocada deliberar em contrário.

11.2.1.1. Caso a convocação de Assembleia especial seja solicitada pelo Cedente, por qualquer razão que seja, a ele caberá exclusivamente o custo de convocação e realização da Assembleia Especial, o qual deverá ser antecipado ao Patrimônio Separado para que seja possível a realização das medidas necessárias.

11.3. As Assembleias Gerais de Titulares de CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado neste Termo de securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da assembleia referida no *caput* as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e, ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 9.514/97, na Lei nº 14.430/22, bem como o disposto pela CVM.

11.3.1 As Assembleias de Titulares de CRI deverão ser convocadas mediante publicação de edital exclusivamente no website da Emissora, na página que contém as informações do Patrimônio Separado, sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias, conforme indicado na Cláusula 2.13.1 deste Termo de Securitização e em 08 (oito) dias para a segunda convocação, salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização.

11.3.2 Da convocação da Assembleia Especial deve constar, no mínimo:

- (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

- (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia; e
- (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia.

11.3.3. No caso de realização de Assembleia Especial que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60 e 81 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.

11.3.4. As informações requeridas na Cláusula 11.3.3 acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores

11.3.5. O acesso à plataforma eletrônica será disponibilizado pela Emissora aos Titulares dos CRI ou seus procuradores, que enviarem por correio eletrônico para pos-emissao@barisecuritizadora.com.br e para af.assembleias@oliveiratrust.com.br, os documentos de representação até o dia anterior da respectiva Assembleia Especial.

11.4. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização a Assembleia instalar-se-á com qualquer número de Investidores. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial a que comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

11.5. Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

11.6. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros 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.

11.6.1. A Securitizadora 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 Securitizadora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Securitizadora. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

11.7. A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) a representante do Agente Fiduciário; (ii) a representante da Securitizadora; ou (iii) ao titular do CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

11.8. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo e conforme Cláusula 11.8.1. e seguintes, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação pelo voto afirmativo da maioria simples dos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação presentes à referida Assembleia Especial, sendo certo que:

- (i) para os fins desta cláusula serão considerados os votos dos titulares de CRI aptos a votar, vale dizer que não tenham nenhum conflito de interesse;
- (ii) serão observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução CVM 60 e 81, se aplicável.

11.8.1. As seguintes matérias dependerão de aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que tenham direito de voto: (a) declaração de vencimento antecipado dos CRI e de seu lastro, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, (b) alteração da remuneração, atualização monetária ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (c) alteração da Data de Vencimento dos CRI, (d) desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das garantias da Emissão, (e) destituição e/ou substituição da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou (f) implementar alterações à redação desta Cláusula 11.8. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização.

11.8.2. Os titulares dos CRI Sênior não poderão deliberar sobre matérias referentes: (a) à taxa de remuneração dos CRI Mezanino ou dos CRI Júnior; e (b) alterações na subordinação dos CRI Mezanino ou dos CRI Júnior; e os titulares dos CRI Mezanino ou dos CRI Junior não poderão deliberar sobre matérias referentes: (a) à taxa de remuneração dos CRI Sênior; e (b) alterações na subordinação do CRI Sênior.

11.8.2.1. As taxas dos CRI Sênior, dos CRI Mezanino e/ou dos CRI Júnior poderão vir a sofrer alterações em decorrência das Amortizações Antecipadas, o que será refletido pela Securitizadora nos Documentos da Oferta, se necessário, e perante a B3, conforme validado pelo Agente Fiduciário, sem ser necessário, neste caso, a deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial.

11.9. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão excluídos os CRI que a Securitizadora eventualmente possua em tesouraria. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

11.10. Compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações deste Termo;

- (iii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 7.6 acima; e
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive:
 - a. realização de aporte de capital pelos Investidores;
 - b. a dação em pagamento aos Investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
 - c. o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
 - d. a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

11.10.1. Referente à deliberação do item (i) acima, as demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial não seja instalada em virtude do não comparecimento de Investidores necessários para a aprovação, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pelo Patrimônio Separado.

11.11. Para os fins acima, serão aceitos como documentos de representação:

- (a) participante pessoa física – cópia digitalizada de documento de identidade do Titular do CRI; ou, caso representado por procurador legalmente constituído há menos de 1 (um) ano, cópia digitalizada da respectiva procuração (i) com firma reconhecida, ou abono bancário ou assinatura eletrônica, ou (ii) acompanhada de cópia digitalizada do documento de identidade do Titular do CRI; e
- (b) demais participantes – cópia digitalizada do estatuto ou contrato social (ou documento equivalente), acompanhado de documento societário que comprove a representação legal do Titular do CRI, e cópia digitalizada de documento de identidade do representante legal; ou, caso representado por procurador, cópia digitalizada da respectiva procuração (i) com firma reconhecida, ou abono bancário ou assinatura eletrônica, ou (ii) acompanhada de cópia digitalizada dos documentos do Titular do CRI.

11.11.1. Na data da Assembleia de Titulares de CRI, as deliberações serão tomadas pelos votos proferidos pelos presentes na assembleia virtual, observados os quóruns previstos neste Termo.

11.12. As deliberações tomadas pelos Investidores, observados os quóruns estabelecidos no Termo, serão válidas e eficazes perante a Securitizadora, bem como, obrigarão os Investidores independentemente de terem ou não comparecido à Assembleia.

CLÁUSULA 12 - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Insolvência da Securitizadora: As seguintes hipóteses serão consideradas como eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias corridos;
- c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- d) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que tenha recebido os recursos correspondentes ao pagamento dos CRI e/ou documentos comprobatórios do atendimento das obrigações estabelecidas nos Documentos da Oferta.

12.2. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos nos itens acima, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis o Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os titulares de CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas neste Instrumento e nos demais Documentos da Operação.

12.3. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, Assembleia Especial para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Especial deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado em até 4 (quatro) Dias Úteis posteriores à data indicada para a realização da Assembleia Especial nos termos da primeira convocação.

12.4. Na Assembleia Especial referida na Cláusula acima, os titulares de CRI deverão deliberar sobre as seguintes matérias, entre outras de interesses dos titulares de CRI: (1) liquidação ou não do Patrimônio Separado; (2) em caso de não liquidação, a eleição do novo administrador do Patrimônio Separado no lugar da Emissora e as regras para sua administração; e (3) em caso de liquidação, a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

12.5. Na Assembleia Especial ora referida, serão instaladas, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na assembleia geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação para fins de liquidação, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

12.6. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.5 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (b) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.5 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.7. Insuficiência dos ativos: 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 de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.8. A Assembleia de Titulares de CRI prevista na Cláusula 12.7 acima deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei 14.430.

12.9. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora 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 CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a Assembleia de Titulares de CRI prevista na Cláusula 12.7 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a Assembleia de Titulares de CRI prevista na Cláusula 12.7 acima seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.10. A liquidação do Patrimônio Separado em decorrência das Cláusulas 12.1 e 12.7 acima será ser realizada mediante transferência do Patrimônio Separado, consistente dos Créditos Imobiliários, da Conta da Emissão, e das Garantias, aos Investidores em dação em pagamento na forma da Lei 14.430, supervisionado pelo Agente Fiduciário para que:

- a) se tornem condôminos dos Créditos Imobiliários, bens, direitos e garantias que integravam o Patrimônio Separado, na forma do § 6º do artigo 30 da Lei 14.430 no caso da Cláusula 12.7 e §2º do artigo 31 de Lei 14.430 no caso da Cláusula 12.1;

- b) esgotem todos os recursos judiciais e extrajudiciais cabíveis para a realização dos Créditos Imobiliários que lhes foi transferida para pagamento dos Investidores;
- c) rateiem os recursos obtidos entre os Investidores na proporção de CRI detidos; e/ou transfiram os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Investidores, na proporção de CRI detidos e/ou transfiram proporcionalmente as CCI como forma de pagamento dos Créditos Imobiliários aos Investidores.

12.11. A realização dos direitos dos Titulares de CRI em quaisquer hipóteses acima estará limitada aos Créditos Imobiliários bens e direitos incluindo os valores que venham a ser depositados na Conta da Emissão, inclusive aqueles eventualmente auferidos em razão do Fundo de Reserva e das Garantias, integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei nº14.430/22.

12.12. A realização dos direitos dos Titulares de CRI em quaisquer hipóteses acima estará limitada aos ativos constantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei nº14.430/22, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Securitizadora.

CLÁUSULA 13 - DECLARAÇÕES

13.1. A Securitizadora declara, nos termos do artigo 56 da ICVM 400, que:

- (i) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente operação, tal como lhe é obrigatório, e nos termos da opinião legal emitida pelo assessor legal especializado;
- (ii) que este Termo contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores da Oferta, dos CRI, da Securitizadora e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) este Termo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a ICVM 476 e a Resolução CVM 60;

- (iv) que as informações prestadas por ocasião da Oferta, e do registro do Termo, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição;
- (vi) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, a qual foi emitida, datada e assinada digitalmente por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica;
- (vii) recebeu laudo de avaliação dos Imóveis vinculados à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade;
- (viii) assegurou a existência e a validade das garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (ix) assegurou a constituição de regime fiduciário sobre os direitos creditórios e ativos que lastreiam e a oferta conforme indicados nos Documentos da Oferta;
- (x) adota procedimentos para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e
- (xi) adota procedimentos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros, bem como realizará a vinculação das CCI junto aos CRI através do sistema da B3.

13.1.1 A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Investidores e o Agente Fiduciário caso tome conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornaram-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

13.1.2. A Emissora declara que observa e faz cumprir em sua instituição, as regras estabelecidas na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012, bem como na Resolução CVM 50.

13.2. O Agente Fiduciário nos termos da Resolução CVM 17 declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) está 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;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) verificou 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, , sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Aliações Fiduciária de Imóvel uma vez que não apresentam os registros das garantias e averbações das CCI nas matrículas imobiliárias na Data da Emissão. Dessa forma, a Securitizadora possui os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização tendo em vista a cessão dos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, com base no valor convencionados pelas partes nas Aliações Fiduciária de Imóvel, os imóveis poderão ser suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, observados os fatores de risco da emissão, porém não há como assegurar que na data da excussão de tais Garantias seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos;
- (vi) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;
- (vii) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (viii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei nº 6.404/76;

- (ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17 e conforme a declaração de inexistência de conflito de interesses disposta no Anexo VI ao presente Termo de Securitização;
- (x) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora, conforme consta no Anexo VI;
- (xi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (xii) verificou os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, através de cópia do contrato de custódia firmado entre a Emissora e o Custodiante e cópia do Contrato de Cessão;
- (xiii) verificou os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros, através de cópia do Contrato de Cessão e, verificará a vinculação das CCI junto aos CRI através do envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário, das telas da B3 comprovando tais vinculações no prazo de até 120 (cento e vinte) dias da assinatura do Contrato de Cessão, quando serão apresentadas as matrículas dos Imóveis com as baixas de ônus de terceiros que se fizerem necessárias, o registro dos Contratos Imobiliários, bem como das Alienações Fiduciárias em favor do Cedente e averbação das CCIs bem como a transferência das CCI para o Custodiante.

CLÁUSULA 14 – DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. O Termo de Securitização é celebrado em conformidade com as disposições da Lei nº 9.514/97, da Lei nº 10.931/04, da Lei nº 14.430/22, das ICVM 476 e da Resolução CVM 60.

14.2. Caso, eventualmente após a integral satisfação das obrigações dos CRI e do pagamento das amortizações devidas aos Investidores, os recursos que sobejarem serão retornados à Cedente.

14.3. A Securitizadora e o Agente Fiduciário obrigam-se ainda, mutuamente, a cumprir integral e fielmente as condições previstas no Termo de Securitização, de modo a assegurar o estrito cumprimento de todas as suas cláusulas e condições.

14.4. A Securitizadora se compromete a encaminhar, desde que solicitado, para o Agente Fiduciário, anualmente, declaração constatando a existência ou não de decisões judiciais transitadas em julgado referentes a questões fiscais, previdenciárias ou trabalhistas e/ou quaisquer outras decisões, ainda que sujeitas a recurso, que possam prejudicar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações, bem como cópia de referidas decisões, se for o caso.

14.5. A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que o presente Termo, assim como os demais documentos da operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Investidores sempre que e somente (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, como a ANBIMA e/ou a B3; (ii) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora, do Agente Fiduciário e/ou dos demais prestadores de serviços da Oferta, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; ou ainda (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no instrumento de emissão. Tais alterações devem ser comunicadas aos Investidores no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.

14.6. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelos potenciais adquirentes. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, aos Devedores, ao Cedente, às Garantias, aos Imóveis e aos próprios CRI. Os potenciais Investidores devem ler cuidadosamente

todas as informações que estão descritas neste Termo, em especial a seção de fatores de risco no Anexo V deste Termo, antes de tomar uma decisão de investimento.

14.7. Todas as notificações, avisos ou comunicações exigidos neste Termo, ou dele decorrentes, serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços abaixo indicados, ou em outro que a Securitizadora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo, sendo que serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por meio eletrônico, ou por telegrama. As vias originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhadas para os endereços da Securitizadora e do Agente Fiduciário em até 5 Dias Úteis após o envio da mensagem, a saber:

Se para a Emissora:

BARI SECURITIZADORA S.A

Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, Cj. 32

CEP: 04547-005 São Paulo – SP

At: Carolina Marcondes

Correio eletrônico: pos-emissao@barisecuritizadora.com.br;

carolina.marcondes@barisecuritizadora.com.br

Website: www.barisec.com.br

Se 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. Antônio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: 3514-0000

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

14.7.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão comunicar um ao outro a mudança de seu endereço.

14.8. A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer avença contida no Termo não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário a envidar seus melhores esforços de modo a acordar-se validamente para obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

14.9. O Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário e seus sucessores a qualquer título a cumpri-lo em todos os seus termos.

14.10. Para fins de execução dos créditos constituídos pelo Termo e pelos CRI, bem como das obrigações dele oriundas, e de seus anexos, considera-se este instrumento título executivo extrajudicial de acordo com o artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

14.11. Fica desde logo eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas do Termo, com a exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

14.12. Assinatura Eletrônica: A Emissora e o Agente Fiduciário 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 nº 2.200-2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todos os seus signatários. 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.

As Partes convencionam que, para todos os fins de direito: (i) a data de início da produção de efeitos do presente Termo será a data indicada como sua data de assinatura, ainda que qualquer das Partes

venha a assinar eletronicamente este Termo em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que tal(is) Parte(s), desde logo, concorda com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada; e (ii) o local de celebração deste Termo será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ainda que qualquer signatário se encontre em localidade diversa por ocasião da assinatura eletrônica deste instrumento.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente em 2 vias de igual teor e forma e para um só efeito, na presença de 2 testemunhas, que também a assinam.

São Paulo, 28 de dezembro de 2022

(Restante da página deixada em branco intencionalmente, as assinaturas seguem nas próximas páginas)

(Página de assinaturas ½ do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 16ª Emissão em 3 (Três) Séries da Bari Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário firmado com a Oliveira Trust Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A. em 28 de dezembro de 2022.)

BARI SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página de assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das Séries da 16ª Emissão em 3 (Três) Séries) da Bari Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário firmado com a Oliveira Trust Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A. em 28 de dezembro de 2022.)

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF:



ANEXO I - IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

IDENTIFICAÇÃO CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Nº	Codigo IF CCI	Custodiante	Nome do devedor	CPF/CNPJ devedor	Tipo Pessoa	Tipo do Imóvel e Garantia	Logradouro, Complemento, Bairro, CEP, Município, UF	SRI/Cartório, Matrícula, averbação	Matrícula	Valor de avaliação da garantia	LTV	Prazo em aberto	Data de Vencimento do Crédito	Valor do Crédito
1	22J00344706	QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.	Paulo Roberto Gilioli	811.632.071-87	PF	Residencial	Avenida Estrutural, nº 86, Cond. Supremo Itália. Qd. 03, Lt. 23, Alameda Marine, Morada dos Nobres (Jardim Itália II), Cuiabá/MT, CEP 78.068050	6º RGI CUIABÁ/MT	113.250	5.797.010	92,15%	120	10/12/2032	R\$ 5.351.647,16

2	22K00558778	QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.	Tauro Empreendimentos Imobiliarios Ltda	17.680.685/0001- 67	PJ	Residencial	Alameda Jacarandá, S/N, Quadra/Modulo 41 Lote 01, Condomínio Alto da Boa Vista, Senador Canedo, Goiás, CEP: 75264-580.	RGI DE SENADOR CANEDO/GO	46.098	8.423.854	60,40%	120	10/12/2032	R\$ 5.100.563,23
3	22K00570696	QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.	BRDU SPE Gyn03 Ltda	29.664.267/0001- 65	PJ	Residencial	Alameda das Sibipirunas, s/nº Quadra QR-46-A, Lote 04, Sítios de Recreio Mansões Bernardo Sayão, Residencial Aldeia do Vale, Goiânia/GO, CEP 74.680-510	RGI DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÁS/GO	43.598	4.016.442	92,00%	60	10/12/2027	R\$ 3.703.661,09
4	22J00986903	QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.	VASAP Industria, Comércio e Distribuição	06.271.056/0001- 67	PJ	Comercial	Via Primária 8, 0, QD 18 MODULO 123, Distrito Agroindustrial de Aparecida de Goiânia, Aparecida de Goiânia, Goiás, CEP: 74993430.	RGI DE APARECIDA DE GOIÂNIA/GO	184.379	12.720.506	27,18%	119	10/11/2032	R\$ 3.409.430,64

5	21K00886919	QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.	Fithis Investimentos Imobiliários LTDA	23.537.112/0001- 81	PJ	Comercial		RGI DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÁS/GO	1) 98.918 2) 98.924 3) 98.921 4) 98.927 5) 98.928 6) 98.930 7) 98.929 8) 98.931 9) 98.935 10) 98.936 11) 98.923 12) 98.920 13) 98.932	6.228.851	54,15%	108	10/12/2031	R\$ 3.316.094,34
6	22J01246640	QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.	Maria Auxiliadora Aragão Pereira	476.031.943-34	PF	Residencial	Avenida Estrutural, nº 86, Cond. Supremo Itália. Qd. 03, Lt. 23, Alameda Marine, Morada dos Nobres (Jardim Itália II), Cuiabá/MT, CEP 78.068050	3ª RGI DE SÃO LUÍS/MA	7.968	4.100.000	58,64%	120	10/12/2032	R\$ 2.409.607,31
7	22J00988645	QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.	Jurameire Redginaldo de Oliveira	301.148.101-68	PF	Residencial	Avenida H, Quadra 13, Lote 3/5, nº 333, Apartamento 701, Edifício Magnific, Jardim Goiás, Goiânia/GO, CEP 74.810-070	RGI DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÁS/GO	75.971	2.665.145	59,36%	120	10/12/2032	R\$ 1.584.895,30

8	22J01221440	QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.	Matheus Meda Guedes	060.802.834-76	PF	Comercial	Rua Duque de Caxias, 531, Edifício Matteo Zaccara, Centro, João Pessoa, Paraíba, CEP: 58010-821.	RGI EUNÁPIO TORRES - 2º REGISTRAL - JOÃO PESSOA/PB	25.699	5.879.000	24,56%	120	10/12/2032	R\$ 1.446.963,47
9	22K00551251	QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.	SPE Quintas de Goyaz Ltda A	22.047.620/0001- 19	PJ	Residencial	Rua 1141, 593, Apartamento 502 Quadra 253 Lote 31/33, Setor Marista, Goiânia, Goiás, CEP: 74180-081.	RGI DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO GÓIAS/GO	370.426	1.850.979	52,58%	60	10/12/2027	R\$ 974.965,50
10	22K00551301	QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.	SPE Quintas de Goyaz Ltda B	22.047.620/0001- 19	PJ	Residencial	Rua 1141, 593, Apartamento 602 Quadra 253 Lote 31/33, Setor Marista, Goiânia, Goiás, CEP: 74180-081.	RGI DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO GÓIAS/GO	370.428	1.850.979	52,58%	60	10/12/2027	R\$ 974.965,50
11	22K00551303	QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.	SPE Quintas de Goyaz Ltda C	22.047.620/0001- 19	PJ	Residencial	Rua 1141, 593, Apartamento 1901 Quadra 253 Lote 31/33, Setor Marista, Goiânia, Goiás, CEP: 74180-081	RGI DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO GÓIAS/GO	370.453	1.850.979	52,52%	60	10/12/2027	R\$ 973.901,57
12	22I01525916	QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.	Evaldo Oliveira Pires	471.361.113-15	PF	Comercial	Rua da Secretaria, nº 55, Vila Janaína, São Luis/MA, CEP 65.058-894	2º RGI DE SÃO LUÍS/MA	84.446	1.177.605	58,12%	119	10/11/2032	R\$ 686.034,05
13	22K00570406	QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.	Alcenir Bernardi	906.567.849-20	PF	Residencial	R. Pau Brasil, 1691w, qd 15 lt 13, RESIDENCIAL FLAMBOYANT, Nova Mutum, Mato Grosso, CEP: 78450-000	1º RGI DE NOVA MUTUM/MT	7.915	610.568	57,79%	120	10/12/2032	R\$ 353.719,71

14	22J00986888	QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.	Cleyton Paulo Faleiro	807.759.261-91	PF	Lote	Área Rural, ..., Fazenda Boa Vista, Bela Vista de Goiás, saída para São Miguel, FAZENDA BOA VISTA, Bela Vista de Goiás, Goiás, CEP: 75240-000.	RGI BELA VISTA DE GOIÁS/GO	20.166	531.453	61,85%	119	10/11/2032	R\$ 323.751,26
15	22G00110433	QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.	Lárica Paraguassu Moreira da Silva	075.083.245-28	PF	Residencial	Rua Imbassai Pequeno, s/n, AP 205, Sítio Casa Amarela, Imbassai, Município de Mata de São João, Bahia,	RGI DE MATA DE SÃO JOÃO/BA	27.471	509.065	60,65%	115	10/07/2032	R\$ 304.168,05
16	22K00570980	QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.	Patio Laranjeiras Incorporadora SPE Ltda A	30.612.955/0001- 60	PJ	Residencial	Rua Soldado José Alves de Abreu, 333, Condomínio Residencial Pátio Laranjeiras, Apartamento 42, Vila Pantaleão, Caçapava, São Paulo, CEP: 12280-043	RGI DE CAÇAPAVA/SP	53.047	521.987	55,43%	120	10/12/2032	R\$ 289.950,10
17	22K00570695	QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.	Patio Laranjeiras Incorporadora SPE Ltda B	30.612.955/0001- 60	PJ	Residencial	Rua Soldado José Alves de Abreu, 333, Condomínio Residencial Pátio Laranjeiras, Apartamento 43, Vila Pantaleão, Caçapava, São Paulo, CEP: 12280-043.	RGI DE CAÇAPAVA/SP	53.048	521.987	54,75%	120	10/12/2032	R\$ 286.397,92

18	22J00999304	QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.	Alline Cristina de Oliveira	011.237.461-17	PF	Residencial	Rua FV30, S/N, Quadra 33, Lote 05, Residencial Forteville Extensão, Goiânia, Goiás, CEP: 74370-816.	RGI DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO GÓIAS/GO	334.904	433.174	54,97%	119	10/11/2032	R\$ 234.529,23
19	22I01008345	QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.	Ismael Nossabein	779.745.579-15	PF	Residencial	Rua dos Funcionários, nº 144, APTO 203 BLOCO 8 CJ H - PARQUE RESIDENCIAL AHU, Curitiba/PR, CEP 80.035-050	2ª RGI DE CURITIBA/PR	59.310	346.041	52,55%	118	10/10/2032	R\$ 179.120,07
20	22J00120605	QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.	Maria Olgarina Melo Martins	310.159.131-72	PF	Residencial	Parque Valparaizo II, quadra 06, casa 40, Valparaizo de Goiás/GO, CEP 72.870-000	RGI DE VALPARAÍSO/GO	52.721	346.041	35,28%	119	10/11/2032	R\$ 120.266,52
21	22J01221468	QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.	Milton Shiniti Kako	406.246.761-53	PF	Residencial	Rua Vilibaldo Behling, nº 877s, qd 38 Lt 05 b, Jardim Cidade Alta, Tangará da Serra/MT, CEP 78.306128	1ª RGI DE TANGARÁ DA SERRA/MT	41.144	897.781	13,23%	120	10/12/2032	R\$ 119.025,85
22	22K01330979	QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.	POLIANE SANTOS SOUSA DE SANTANA	016.815.075-10	PF	Residencial	Lote 11 da Quadra F, integrante do Loteamento Alameda Morada dos Pássaros, Bairro Felícia, na comarca, município e distrito da cidade de Vitória da Conquista/BA	1ª OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CIRCUNSCRIÇÃO DE VITÓRIA DA CONQUISTA ESTADO DA BAHIA	1) 124774 2) 124775 3) 124776	903.067,53	57,92%	120	10/12/2032	R\$ 523.033,76

23	22K01503202	QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A.	MARIA VITORIA DOS SANTOS ANDRADE	052.255.968-94	PF	Residencial	lotes de terrenos sob os nºs 40 e 41 da quadra Um, situados à rua Joaquim Manoel de Macedo, na Vila Barra Funda, no 35º Subdistrito-Barra Funda	15º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	420	2.349.143	35,94%	120	10/12/2032	R\$ 844.274,52
----	-------------	--	--	----------------	----	-------------	--	---	-----	-----------	--------	-----	------------	-------------------

ANEXO I.I - LISTA DOS CONTRATOS DE CESSÃO DE CRÉDITOS ORIGINADORA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS celebrado entre QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A., FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO, na data de 13/10/2022.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS celebrado entre QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A., FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO, na data de 04/11/2022.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS celebrado entre QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A., FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO, na data de 04/11/2022.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS celebrado entre QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A., FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO, na data de 19/10/2022.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS celebrado entre QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A., FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO, na data de 24/11/2022.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS celebrado entre QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A., FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO, na data de 26/10/2022.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS celebrado entre QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A., FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO, na data de 19/10/2022.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS celebrado entre QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A., FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO, na data de 26/10/2022.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS celebrado entre QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A., FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO, na data de 04/11/2022.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS celebrado entre QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A., FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO, na data de 04/11/2022.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS celebrado entre QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A., FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO, na data de 04/11/2022.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS celebrado entre QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A., FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO, na data de 29/09/2022.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS celebrado entre QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A., FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO, na data de 04/11/2022.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS celebrado entre QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A., FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO, na data de 19/10/2022.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS celebrado entre QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A., FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO, na data de 07/07/2022.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS celebrado entre QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A., FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO, na data de 07/11/2022.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS celebrado entre QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A., FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO, na data de 07/11/2022.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS celebrado entre QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A., FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO, na data de 19/10/2022.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS celebrado entre QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A., FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO, na data de 22/09/2022.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS celebrado entre QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A., FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO, na data de 05/10/2022.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS celebrado entre QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A., FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO, na data de 26/10/2022.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS celebrado entre QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A., FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO, na data de 24/11/2022.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS celebrado entre QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A., FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO, na data de 29/11/2022.

ANEXO II – FLUXO FINANCEIRO
TABELA DE PAGAMENTO DE JUROS E AMORTIZAÇÃO

1ª Série - CRI Sênior

#	Base Correção monetária	Datas de Pagamentos dos CRIs	Paga Juros?	Taxa de Amortização ("TAI")
1	nov/22	25/01/2023	INCORPORA	0,0000%
2	dez/22	25/02/2023	INCORPORA	0,0000%
3	jan/23	25/03/2023	INCORPORA	0,0000%
4	fev/23	25/04/2023	INCORPORA	0,0000%
5	mar/23	25/05/2023	Sim	0,7410%
6	abr/23	25/06/2023	Sim	0,7093%
7	mai/23	25/07/2023	Sim	0,7597%
8	jun/23	25/08/2023	Sim	0,7285%
9	jul/23	25/09/2023	Sim	0,7380%
10	ago/23	25/10/2023	Sim	0,7891%
11	set/23	25/11/2023	Sim	0,7586%
12	out/23	25/12/2023	Sim	0,8102%
13	nov/23	25/01/2024	Sim	0,7802%
14	dez/23	25/02/2024	Sim	0,7910%
15	jan/24	25/03/2024	Sim	0,8846%
16	fev/24	25/04/2024	Sim	0,8151%
17	mar/24	25/05/2024	Sim	0,8681%
18	abr/24	25/06/2024	Sim	0,8396%
19	mai/24	25/07/2024	Sim	0,8932%
20	jun/24	25/08/2024	Sim	0,8654%
21	jul/24	25/09/2024	Sim	0,8783%
22	ago/24	25/10/2024	Sim	0,9329%
23	set/24	25/11/2024	Sim	0,9062%
24	out/24	25/12/2024	Sim	0,9616%
25	nov/24	25/01/2025	Sim	0,9357%
26	dez/24	25/02/2025	Sim	0,9505%
27	jan/25	25/03/2025	Sim	1,0897%
28	fev/25	25/04/2025	Sim	0,9844%
29	mar/25	25/05/2025	Sim	1,0420%
30	abr/25	25/06/2025	Sim	1,0184%
31	mai/25	25/07/2025	Sim	1,0770%
32	jun/25	25/08/2025	Sim	1,0545%
33	jul/25	25/09/2025	Sim	1,0729%
34	ago/25	25/10/2025	Sim	1,1331%

35	set/25	25/11/2025	Sim	1,1124%
36	out/25	25/12/2025	Sim	1,1739%
37	nov/25	25/01/2026	Sim	1,1544%
38	dez/25	25/02/2026	Sim	1,1760%
39	jan/26	25/03/2026	Sim	1,3221%
40	fev/26	25/04/2026	Sim	1,2244%
41	mar/26	25/05/2026	Sim	1,2896%
42	abr/26	25/06/2026	Sim	1,2741%
43	mai/26	25/07/2026	Sim	1,3410%
44	jun/26	25/08/2026	Sim	1,3273%
45	jul/26	25/09/2026	Sim	1,3549%
46	ago/26	25/10/2026	Sim	1,4247%
47	set/26	25/11/2026	Sim	1,4142%
48	out/26	25/12/2026	Sim	1,4863%
49	nov/26	25/01/2027	Sim	1,4781%
50	dez/26	25/02/2027	Sim	1,5114%
51	jan/27	25/03/2027	Sim	1,6698%
52	fev/27	25/04/2027	Sim	1,5856%
53	mar/27	25/05/2027	Sim	1,6646%
54	abr/27	25/06/2027	Sim	1,6637%
55	mai/27	25/07/2027	Sim	1,7461%
56	jun/27	25/08/2027	Sim	1,7488%
57	jul/27	25/09/2027	Sim	1,7936%
58	ago/27	25/10/2027	Sim	1,8818%
59	set/27	25/11/2027	Sim	1,8909%
60	out/27	25/12/2027	Sim	1,9837%
61	nov/27	25/01/2028	Sim	1,2420%
62	dez/27	25/02/2028	Sim	1,2690%
63	jan/28	25/03/2028	Sim	1,3795%
64	fev/28	25/04/2028	Sim	1,3280%
65	mar/28	25/05/2028	Sim	1,3994%
66	abr/28	25/06/2028	Sim	1,3904%
67	mai/28	25/07/2028	Sim	1,4642%
68	jun/28	25/08/2028	Sim	1,4579%
69	jul/28	25/09/2028	Sim	1,4931%
70	ago/28	25/10/2028	Sim	1,5710%
71	set/28	25/11/2028	Sim	1,5691%
72	out/28	25/12/2028	Sim	1,6503%
73	nov/28	25/01/2029	Sim	1,6518%
74	dez/28	25/02/2029	Sim	1,6953%
75	jan/29	25/03/2029	Sim	1,8646%
76	fev/29	25/04/2029	Sim	1,7921%
77	mar/29	25/05/2029	Sim	1,8834%

78	abr/29	25/06/2029	Sim	1,8959%
79	mai/29	25/07/2029	Sim	1,9923%
80	jun/29	25/08/2029	Sim	2,0102%
81	jul/29	25/09/2029	Sim	2,0711%
82	ago/29	25/10/2029	Sim	2,1766%
83	set/29	25/11/2029	Sim	2,2044%
84	out/29	25/12/2029	Sim	2,3172%
85	nov/29	25/01/2030	Sim	2,3531%
86	dez/29	25/02/2030	Sim	2,4332%
87	jan/30	25/03/2030	Sim	2,6422%
88	fev/30	25/04/2030	Sim	2,6136%
89	mar/30	25/05/2030	Sim	2,7515%
90	abr/30	25/06/2030	Sim	2,8148%
91	mai/30	25/07/2030	Sim	2,9663%
92	jun/30	25/08/2030	Sim	3,0449%
93	jul/30	25/09/2030	Sim	3,1717%
94	ago/30	25/10/2030	Sim	3,3496%
95	set/30	25/11/2030	Sim	3,4577%
96	out/30	25/12/2030	Sim	3,6588%
97	nov/30	25/01/2031	Sim	3,7931%
98	dez/30	25/02/2031	Sim	3,9824%
99	jan/31	25/03/2031	Sim	4,3134%
100	fev/31	25/04/2031	Sim	4,4244%
101	mar/31	25/05/2031	Sim	4,7175%
102	abr/31	25/06/2031	Sim	4,9583%
103	mai/31	25/07/2031	Sim	5,3115%
104	jun/31	25/08/2031	Sim	5,6234%
105	jul/31	25/09/2031	Sim	6,0196%
106	ago/31	25/10/2031	Sim	6,5124%
107	set/31	25/11/2031	Sim	6,9938%
108	out/31	25/12/2031	Sim	7,6388%
109	nov/31	25/01/2032	Sim	7,5554%
110	dez/31	25/02/2032	Sim	8,2636%
111	jan/32	25/03/2032	Sim	9,1907%
112	fev/32	25/04/2032	Sim	10,1428%
113	mar/32	25/05/2032	Sim	11,4549%
114	abr/32	25/06/2032	Sim	13,0348%
115	mai/32	25/07/2032	Sim	15,1975%
116	jun/32	25/08/2032	Sim	17,7831%
117	jul/32	25/09/2032	Sim	21,8717%
118	ago/32	25/10/2032	Sim	28,3499%
119	set/32	25/11/2032	Sim	39,5762%
120	out/32	25/12/2032	Sim	50,7235%

121	nov/32	25/01/2033	Sim	44,9924%
122	dez/32	25/02/2033	Sim	82,8342%
123	jan/33	25/03/2033	Sim	100,0000%

2ª Série - CRI Mezanino

#	Base Correção monetária	Datas de Pagamentos dos CRIs	Juros	Taxa de Amortização ("TAI")
1	nov/22	25/01/2023	INCORPORA	0,0000%
2	dez/22	25/02/2023	INCORPORA	0,0000%
3	jan/23	25/03/2023	INCORPORA	0,0000%
4	fev/23	25/04/2023	INCORPORA	0,0000%
5	mar/23	25/05/2023	Sim	0,7410%
6	abr/23	25/06/2023	Sim	0,7093%
7	mai/23	25/07/2023	Sim	0,7597%
8	jun/23	25/08/2023	Sim	0,7285%
9	jul/23	25/09/2023	Sim	0,7380%
10	ago/23	25/10/2023	Sim	0,7891%
11	set/23	25/11/2023	Sim	0,7586%
12	out/23	25/12/2023	Sim	0,8102%
13	nov/23	25/01/2024	Sim	0,7802%
14	dez/23	25/02/2024	Sim	0,7910%
15	jan/24	25/03/2024	Sim	0,8846%
16	fev/24	25/04/2024	Sim	0,8151%
17	mar/24	25/05/2024	Sim	0,8681%
18	abr/24	25/06/2024	Sim	0,8396%
19	mai/24	25/07/2024	Sim	0,8932%
20	jun/24	25/08/2024	Sim	0,8654%
21	jul/24	25/09/2024	Sim	0,8783%
22	ago/24	25/10/2024	Sim	0,9329%
23	set/24	25/11/2024	Sim	0,9062%
24	out/24	25/12/2024	Sim	0,9616%
25	nov/24	25/01/2025	Sim	0,9357%
26	dez/24	25/02/2025	Sim	0,9505%
27	jan/25	25/03/2025	Sim	1,0897%
28	fev/25	25/04/2025	Sim	0,9844%
29	mar/25	25/05/2025	Sim	1,0420%
30	abr/25	25/06/2025	Sim	1,0184%
31	mai/25	25/07/2025	Sim	1,0770%
32	jun/25	25/08/2025	Sim	1,0545%
33	jul/25	25/09/2025	Sim	1,0729%
34	ago/25	25/10/2025	Sim	1,1331%

35	set/25	25/11/2025	Sim	1,1124%
36	out/25	25/12/2025	Sim	1,1739%
37	nov/25	25/01/2026	Sim	1,1544%
38	dez/25	25/02/2026	Sim	1,1760%
39	jan/26	25/03/2026	Sim	1,3221%
40	fev/26	25/04/2026	Sim	1,2244%
41	mar/26	25/05/2026	Sim	1,2896%
42	abr/26	25/06/2026	Sim	1,2741%
43	mai/26	25/07/2026	Sim	1,3410%
44	jun/26	25/08/2026	Sim	1,3273%
45	jul/26	25/09/2026	Sim	1,3549%
46	ago/26	25/10/2026	Sim	1,4247%
47	set/26	25/11/2026	Sim	1,4142%
48	out/26	25/12/2026	Sim	1,4863%
49	nov/26	25/01/2027	Sim	1,4781%
50	dez/26	25/02/2027	Sim	1,5114%
51	jan/27	25/03/2027	Sim	1,6698%
52	fev/27	25/04/2027	Sim	1,5856%
53	mar/27	25/05/2027	Sim	1,6646%
54	abr/27	25/06/2027	Sim	1,6637%
55	mai/27	25/07/2027	Sim	1,7461%
56	jun/27	25/08/2027	Sim	1,7488%
57	jul/27	25/09/2027	Sim	1,7936%
58	ago/27	25/10/2027	Sim	1,8818%
59	set/27	25/11/2027	Sim	1,8909%
60	out/27	25/12/2027	Sim	1,9837%
61	nov/27	25/01/2028	Sim	1,2420%
62	dez/27	25/02/2028	Sim	1,2690%
63	jan/28	25/03/2028	Sim	1,3795%
64	fev/28	25/04/2028	Sim	1,3280%
65	mar/28	25/05/2028	Sim	1,3994%
66	abr/28	25/06/2028	Sim	1,3904%
67	mai/28	25/07/2028	Sim	1,4642%
68	jun/28	25/08/2028	Sim	1,4579%
69	jul/28	25/09/2028	Sim	1,4931%
70	ago/28	25/10/2028	Sim	1,5710%
71	set/28	25/11/2028	Sim	1,5691%
72	out/28	25/12/2028	Sim	1,6503%
73	nov/28	25/01/2029	Sim	1,6518%
74	dez/28	25/02/2029	Sim	1,6953%
75	jan/29	25/03/2029	Sim	1,8646%
76	fev/29	25/04/2029	Sim	1,7921%
77	mar/29	25/05/2029	Sim	1,8834%

78	abr/29	25/06/2029	Sim	1,8959%
79	mai/29	25/07/2029	Sim	1,9923%
80	jun/29	25/08/2029	Sim	2,0102%
81	jul/29	25/09/2029	Sim	2,0711%
82	ago/29	25/10/2029	Sim	2,1766%
83	set/29	25/11/2029	Sim	2,2044%
84	out/29	25/12/2029	Sim	2,3172%
85	nov/29	25/01/2030	Sim	2,3531%
86	dez/29	25/02/2030	Sim	2,4332%
87	jan/30	25/03/2030	Sim	2,6422%
88	fev/30	25/04/2030	Sim	2,6136%
89	mar/30	25/05/2030	Sim	2,7515%
90	abr/30	25/06/2030	Sim	2,8148%
91	mai/30	25/07/2030	Sim	2,9663%
92	jun/30	25/08/2030	Sim	3,0449%
93	jul/30	25/09/2030	Sim	3,1717%
94	ago/30	25/10/2030	Sim	3,3496%
95	set/30	25/11/2030	Sim	3,4577%
96	out/30	25/12/2030	Sim	3,6588%
97	nov/30	25/01/2031	Sim	3,7931%
98	dez/30	25/02/2031	Sim	3,9824%
99	jan/31	25/03/2031	Sim	4,3134%
100	fev/31	25/04/2031	Sim	4,4244%
101	mar/31	25/05/2031	Sim	4,7175%
102	abr/31	25/06/2031	Sim	4,9583%
103	mai/31	25/07/2031	Sim	5,3115%
104	jun/31	25/08/2031	Sim	5,6234%
105	jul/31	25/09/2031	Sim	6,0196%
106	ago/31	25/10/2031	Sim	6,5124%
107	set/31	25/11/2031	Sim	6,9938%
108	out/31	25/12/2031	Sim	7,6388%
109	nov/31	25/01/2032	Sim	7,5554%
110	dez/31	25/02/2032	Sim	8,2636%
111	jan/32	25/03/2032	Sim	9,1907%
112	fev/32	25/04/2032	Sim	10,1428%
113	mar/32	25/05/2032	Sim	11,4549%
114	abr/32	25/06/2032	Sim	13,0348%
115	mai/32	25/07/2032	Sim	15,1975%
116	jun/32	25/08/2032	Sim	17,7831%
117	jul/32	25/09/2032	Sim	21,8717%
118	ago/32	25/10/2032	Sim	28,3499%
119	set/32	25/11/2032	Sim	39,5762%
120	out/32	25/12/2032	Sim	50,7235%

121	nov/32	25/01/2033	Sim	44,9924%
122	dez/32	25/02/2033	Sim	82,8342%
123	jan/33	25/03/2033	Sim	100,0000%

3ª Série - CRI Júnior

#	Base Correção monetária	Datas de Pagamentos dos CRIs	Juros	Taxa de Amortização ("TAI")
1	nov/22	25/01/2023	INCORPORA	0,00%
2	dez/22	25/02/2023	INCORPORA	0,00%
3	jan/23	25/03/2023	INCORPORA	0,00%
4	fev/23	25/04/2023	INCORPORA	0,00%
5	mar/23	25/05/2023	Sim	0,7954%
6	abr/23	25/06/2023	Sim	0,7827%
7	mai/23	25/07/2023	Sim	0,8131%
8	jun/23	25/08/2023	Sim	0,8007%
9	jul/23	25/09/2023	Sim	0,8100%
10	ago/23	25/10/2023	Sim	0,8408%
11	set/23	25/11/2023	Sim	0,8291%
12	out/23	25/12/2023	Sim	0,8601%
13	nov/23	25/01/2024	Sim	0,8488%
14	dez/23	25/02/2024	Sim	0,8590%
15	jan/24	25/03/2024	Sim	0,9117%
16	fev/24	25/04/2024	Sim	0,8798%
17	mar/24	25/05/2024	Sim	0,9117%
18	abr/24	25/06/2024	Sim	0,9014%
19	mai/24	25/07/2024	Sim	0,9336%
20	jun/24	25/08/2024	Sim	0,9238%
21	jul/24	25/09/2024	Sim	0,9354%
22	ago/24	25/10/2024	Sim	0,9681%
23	set/24	25/11/2024	Sim	0,9591%
24	out/24	25/12/2024	Sim	0,9922%
25	nov/24	25/01/2025	Sim	0,9837%
26	dez/24	25/02/2025	Sim	0,9964%
27	jan/25	25/03/2025	Sim	1,0719%
28	fev/25	25/04/2025	Sim	1,0225%
29	mar/25	25/05/2025	Sim	1,0567%
30	abr/25	25/06/2025	Sim	1,0495%
31	mai/25	25/07/2025	Sim	1,0843%

32	jun/25	25/08/2025	Sim	1,0777%
33	jul/25	25/09/2025	Sim	1,0921%
34	ago/25	25/10/2025	Sim	1,1277%
35	set/25	25/11/2025	Sim	1,1220%
36	out/25	25/12/2025	Sim	1,1582%
37	nov/25	25/01/2026	Sim	1,1531%
38	dez/25	25/02/2026	Sim	1,1691%
39	jan/26	25/03/2026	Sim	1,2479%
40	fev/26	25/04/2026	Sim	1,2022%
41	mar/26	25/05/2026	Sim	1,2401%
42	abr/26	25/06/2026	Sim	1,2366%
43	mai/26	25/07/2026	Sim	1,2752%
44	jun/26	25/08/2026	Sim	1,2725%
45	jul/26	25/09/2026	Sim	1,2909%
46	ago/26	25/10/2026	Sim	1,3308%
47	set/26	25/11/2026	Sim	1,3291%
48	out/26	25/12/2026	Sim	1,3699%
49	nov/26	25/01/2027	Sim	1,7575%
50	dez/26	25/02/2027	Sim	1,7969%
51	jan/27	25/03/2027	Sim	1,9004%
52	fev/27	25/04/2027	Sim	1,8809%
53	mar/27	25/05/2027	Sim	1,9459%
54	abr/27	25/06/2027	Sim	1,9717%
55	mai/27	25/07/2027	Sim	2,0403%
56	jun/27	25/08/2027	Sim	2,0706%
57	jul/27	25/09/2027	Sim	2,1233%
58	ago/27	25/10/2027	Sim	2,1981%
59	set/27	25/11/2027	Sim	2,2363%
60	out/27	25/12/2027	Sim	2,3163%
61	nov/27	25/01/2028	Sim	1,3063%
62	dez/27	25/02/2028	Sim	1,3290%
63	jan/28	25/03/2028	Sim	1,3905%
64	fev/28	25/04/2028	Sim	1,3762%
65	mar/28	25/05/2028	Sim	1,4199%
66	abr/28	25/06/2028	Sim	1,4260%
67	mai/28	25/07/2028	Sim	1,4710%
68	jun/28	25/08/2028	Sim	1,4787%
69	jul/28	25/09/2028	Sim	1,5061%
70	ago/28	25/10/2028	Sim	1,5534%
71	set/28	25/11/2028	Sim	1,5635%

72	out/28	25/12/2028	Sim	1,6126%
73	nov/28	25/01/2029	Sim	1,6244%
74	dez/28	25/02/2029	Sim	1,6563%
75	jan/29	25/03/2029	Sim	1,7464%
76	fev/29	25/04/2029	Sim	1,7231%
77	mar/29	25/05/2029	Sim	1,7773%
78	abr/29	25/06/2029	Sim	1,7942%
79	mai/29	25/07/2029	Sim	1,8508%
80	jun/29	25/08/2029	Sim	1,8701%
81	jul/29	25/09/2029	Sim	1,9099%
82	ago/29	25/10/2029	Sim	1,9708%
83	set/29	25/11/2029	Sim	1,9940%
84	out/29	25/12/2029	Sim	2,0580%
85	nov/29	25/01/2030	Sim	2,0843%
86	dez/29	25/02/2030	Sim	2,1318%
87	jan/30	25/03/2030	Sim	2,2420%
88	fev/30	25/04/2030	Sim	2,2332%
89	mar/30	25/05/2030	Sim	2,3073%
90	abr/30	25/06/2030	Sim	2,3423%
91	mai/30	25/07/2030	Sim	2,4213%
92	jun/30	25/08/2030	Sim	2,4607%
93	jul/30	25/09/2030	Sim	2,5235%
94	ago/30	25/10/2030	Sim	2,6113%
95	set/30	25/11/2030	Sim	2,6581%
96	out/30	25/12/2030	Sim	2,7528%
97	nov/30	25/01/2031	Sim	3,0420%
98	dez/30	25/02/2031	Sim	3,1386%
99	jan/31	25/03/2031	Sim	3,3136%
100	fev/31	25/04/2031	Sim	3,3515%
101	mar/31	25/05/2031	Sim	3,4922%
102	abr/31	25/06/2031	Sim	3,5906%
103	mai/31	25/07/2031	Sim	3,7484%
104	jun/31	25/08/2031	Sim	3,9154%
105	jul/31	25/09/2031	Sim	4,0716%
106	ago/31	25/10/2031	Sim	4,2692%
107	set/31	25/11/2031	Sim	4,4588%
108	out/31	25/12/2031	Sim	5,6144%
109	nov/31	25/01/2032	Sim	6,9524%
110	dez/31	25/02/2032	Sim	7,5236%
111	jan/32	25/03/2032	Sim	9,5785%

112	fev/32	25/04/2032	Sim	6,7053%
113	mar/32	25/05/2032	Sim	7,5184%
114	abr/32	25/06/2032	Sim	8,5209%
115	mai/32	25/07/2032	Sim	9,9954%
116	jun/32	25/08/2032	Sim	11,7457%
117	jul/32	25/09/2032	Sim	14,9530%
118	ago/32	25/10/2032	Sim	20,7067%
119	set/32	25/11/2032	Sim	32,3231%
120	out/32	25/12/2032	Sim	44,7762%
121	nov/32	25/01/2033	Sim	29,9598%
122	dez/32	25/02/2033	Sim	96,1386%
123	jan/33	25/03/2033	Sim	100,0000%

ANEXO III

DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

BARI SECURITIZADORA S.A., com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4781, Sobreloja, Conjunto 02, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.608.405/0001-60 neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), na qualidade de Emissora da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da sua 16ª Emissão em 3 (três) Séries (“Emissão”) **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que (i) verificou, em conjunto com o **BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS S/A**, instituição inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.556.603/0001-74, com sede na Avenida Sete de Setembro, nº 2.8781, Sobreloja 2, Água Verde, na qualidade de Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão; e (ii) institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta do Patrimônio Separado na forma da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor. Adicionalmente, em atendimento aos requisitos estabelecidos no Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SER, declara que as possíveis situações de conflito de interesses estão devidamente apontadas na Seção de Fatores de Risco do Termo de Securitização, Anexo VII, item 3.14. A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 28 de dezembro de 2022.

BARI SECURITIZADORA S.A.

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, 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, na qualidade de instituição custodiante das CCI (“Instituição Custodiante” ou “Vórtx”) na qualidade de instituição custodiante das cédulas de crédito representativas da totalidade dos Contratos Imobiliários (em conjunto, as “CCI”), antes custodiadas pela **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2391, conjunto 12, andar 1 (parte), CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.402.502.0001-35, na qualidade de Instituição Custodiante das CCIs, **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia 1 (uma) via de cada CCI e do Termo de Securitização (conforme definido abaixo) nos termos do artigo 18, §4º, da Lei 10.931 e que, conforme disposto no Termo de Securitização (conforme definido abaixo), as CCIs se encontram devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 16ª emissão em 3 (três) séries da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCIs por meio do tendo sido instituído, pela Emissora, regime fiduciário sobre as CCI e os Créditos Imobiliários por ela representados, conforme disposto no Termo de Securitização, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 (“Regime Fiduciário”).

São Paulo, 28 de dezembro de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO V

FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem dentre outro, fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Securitizadora, quanto aos Devedores, à Originadora, ao Cedente, e aos próprios CRI objetos desta Emissão.

Sendo assim, antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os Investidores deverão avaliar as informações contidas neste Termo e nos demais documentos da Oferta, e mais especialmente os fatores de risco descritos abaixo, para verificar se o investimento nesta Emissão atende sua situação financeira e objetivo de investimento.

Este Termo contém uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumida(s) pela Originadora, pelo Cedente e pela Securitizadora no âmbito da Oferta, sendo essencial e indispensável que os Investidores leiam e compreendam integralmente os termos e condições deste Termo.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, sendo que outros riscos e incertezas ainda não conhecidos, ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissão.

Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses abaixo, os CRI poderão ser inadimplidos ou ainda, serem pagos parcialmente.

1. Fatores de Risco Relacionados ao Ambiente Macroeconômico

1.1. Ambiente Macroeconômico

O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira, intervindo nas condições políticas e econômicas, mais notadamente para controle da inflação, de preço, de capital, de setores de mercado, dentre outros. As medidas tomadas para controle da inflação incluem a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo por consequência, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive no que se refere a ajustes na taxa de juros, aumento de impostos e exclusão de benefícios fiscais, intervenção no mercado de câmbio e ações, para ajustar ou fixar o valor da moeda poderão desencadear um efeito desfavorável sobre a economia brasileira, e impactar nos ativos que lastreiam esta Emissão. E, como o pagamento dos Investidores está diretamente vinculado ao efetivo pagamento dos Créditos Imobiliários pelos Devedores, na hipótese de ocorrência desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos Créditos Imobiliários o que pode impactar no retorno de investimento esperado pelos Investidores.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Securitizadora e da Originadora, o que pode resultar em impacto negativo em relação aos CRI.

A moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas ao longo das últimas décadas. Em decorrência dessas significativas flutuações cambiais, o Governo Federal já implementou diversos planos econômicos e utilizou políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. Assim, não se pode garantir que o Real não sofrerá mais depreciação/desvalorização em relação ao Dólar, e do mesmo modo não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e a outras moedas não poderá pressionar a inflação, o que pode gerar efeito adverso nas atividades da Securitizadora e/ou da Originadora.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, bem como causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Securitizadora e da Originadora.

O valor de mercado dos valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, podem afetar adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras, o que pode prejudicar o preço de mercado dos CRI.

1.2. Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplimento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive da Originadora. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá impactar no balanço de pagamentos, o que implicará na necessidade de captação de recursos pelo Governo Federal, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros, e eventual

desaceleração da economia americana podem trazer impactos negativos para a economia brasileira, e vir a afetar os patamares de taxas de juros elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

1.3. Alterações da Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Assim, em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os Devedores poderão ter diminuída sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

2. Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária e à Securitizadora

2.1. Setor de Securitização Imobiliária

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil, criada pela Lei nº 9.514/97, conforme alterada pela Lei nº 14.430/22, apresentando-se como uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, envolvendo estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado nem tampouco conhecido pelo Poder Judiciário, de forma que poderá ser interpretada

pelas regras comuns do direito civil e não as de mercado de capitais, ocasionando decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos privados tendo por diretrizes a 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 stress poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar efetiva eficácia do arcabouço contratual das operações de securitização.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A Medida Provisória nº 2.158-35/01, ainda em vigor, estabelece no artigo 76 que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, em seu parágrafo único, 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”. Sendo assim, não obstante ter sido constituído Patrimônio Separado com a instituição do Regime Fiduciário, sobre os Créditos Imobiliários, a Conta da Emissão, as Garantias, o Patrimônio Separado poderão vir a ser alcançado por credores fiscais, trabalhistas e/ou previdenciários da Securitizadora e ainda, em alguns casos, por credores trabalhistas e/ou previdenciários de pessoas físicas e/ou jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista possíveis implicações de responsabilidade solidária e/ou subsidiária entre as empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico, o que poderá

impactar na satisfação das obrigações dos CRI perante os Investidores, impactando na sua expectativa quanto ao retorno do investimento realizado.

2.2. Fatores de Risco Relacionados à Emissora

Conforme Formulário de Referência da Emissora, riscos a ela relacionados são os seguintes:

- (i) risco da não realização da carteira de ativos: a Emissora é uma companhia securitizadora cujo objetivo é a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários além de outros títulos lastreados em recebíveis imobiliários, tendo como única fonte de recursos os recebíveis imobiliários decorrentes de contratos que lastreiam sua emissão. Sobre cada uma de suas emissões a Emissora constitui patrimônio separado utilizando-se exclusivamente dos recursos recebidos pelo pagamento dos contratos lastros para pagamento dos titulares dos CRI;
- (ii) falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: ao longo do prazo de duração dos valores mobiliários de sua emissão, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos regime fiduciário e patrimônio separado em todos os valores mobiliários de sua emissão, eventuais contingências da Emissora, em especial, as de natureza fiscal, previdenciária e trabalhista, poderão afetar o pagamento dos respectivos valores mobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá impactar negativamente no retorno de investimento esperado pelos investidores;
- (iii) originação de novos negócios ou redução da demanda pelos valores mobiliários de sua emissão: a Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e de securitização de direitos creditórios do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI, tais como alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição desses valores

mobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, afetando assim, as suas emissões;

(iv) manutenção do registro de Companhia Aberta: a Emissora possui registro de companhia aberta desde 29 de dezembro de 2009, tendo realizado sua primeira emissão de CRI em 15 de dezembro de 2013, e tendo aprovado a alteração do seu Estatuto Social em 11/04/2016 para inserir em seu objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios do agronegócio e a emissão e colocação de Certificados de Recebíveis do Agronegócio no mercado financeiro e de capitais, e a gestão e administração de carteiras de direitos creditórios do agronegócio, próprias ou de terceiros. A sua atuação como securitizadora desses valores mobiliários 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 suspensão ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões, e

(v) a importância de uma equipe qualificada: a perda de membros da diretoria 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, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora de geração de resultado, afetando assim, as suas emissões.

3. Fatores Relativos aos Créditos Imobiliários

3.1. Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Securitizadora contra os Devedores, correspondentes aos saldos dos Contratos Imobiliários, que compreendem

atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento dos Créditos Imobiliários a serem pagos pelos Devedores nos termos dos Contratos Imobiliários. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores, como aqueles descritos no item 1.1 acima, poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Securitizadora, comprometendo negativamente o pagamento dos Investidores. Os Investidores devem se atentar aos riscos relacionados a capacidade de crédito do Cedente e dos Devedores, que não foi objeto de análise independente nesta Oferta, bem como aos Critérios de Elegibilidade dos Créditos Imobiliários que não abrangem a avaliação do risco de crédito dos Devedores e devedores fiduciários, considerando em especial as informações relacionadas aos Contratos em Atraso, que podem impactar no recebimento do fluxo esperado pelo seu investimento.

3.2. Risco Relacionado aos critérios adotados pela Originadora para a Concessão dos Créditos Imobiliários e para a aquisição dos Créditos Imobiliários originados pelo Cedente

Não fez parte da análise jurídica desta Oferta a avaliação dos critérios adotados pela Originadora para a concessão dos Créditos Imobiliários, não tendo sido objeto de análise específica para Oferta a condição de crédito dos Devedores e/ou dos garantidores dos Imóveis, nem tampouco para a aquisição dos Créditos Imobiliários pelo Cedente de forma que a Securitizadora e o Agente Fiduciário não têm como assegurar que não existem questões na originação que possam impactar em riscos de fraudes, erros e/ou falhas no processo de análise dos Devedores e/ou dos garantidores titulares dos Imóveis e/ou na constituição dos Créditos Imobiliários, sendo que tais situações podem vir a ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a perda da Alienação Fiduciária dos Imóveis, a contestação por terceiros e/ou pelos próprios Devedores e/ou garantidores da regular

constituição dos Créditos Imobiliários e das Garantias o que pode vir a acarretar em prejuízos aos Titulares dos CRI e ao Patrimônio Separado.

Ao longo do pagamento da dívida poderão ocorrer eventos relacionados aos Imóveis, tais como a edição de novas leis, portarias ou regulamentos, que acarretem a limitação de utilização do uso dos Imóveis, alteração das regras de zoneamento ou, ainda, que a área onde se localizam os Imóveis seja declarada de utilidade pública, seja objeto de tombamento ou mesmo desapropriada, parcial ou total, sendo que todos estes eventos poderão afetar adversamente os Créditos Imobiliários, como também as garantias e, assim, poderão vir a prejudicar a capacidade de pagamento dos Devedores. Se ocorrer inadimplência na Carteira essa incapacidade de pagamento pelos Devedores, os Investidores poderão sofrer consequente atraso ou não pagamento dos CRI.

3.3. Riscos Relacionados à dinâmica dos Créditos Imobiliários

Ao longo do prazo dos CRI, os Devedores podem ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de diversos fatores externos tais como, o desemprego, o aumento de pessoas que dependam de sua renda e o aumento da inflação, pandemias, dentre outros. Como consequência desses fatores, no decorrer do tempo há uma predisposição ao inadimplemento, transferência das carteiras para instituições bancárias com taxas mais atrativas e/ou renegociações dos Contratos Imobiliários, o que por consequência aumenta o risco de não pagamento, modificação das condições contratuais para evitar um pré-pagamento ou não pagamento dos Contratos Imobiliários ou ainda, o pré-pagamento dos Contratos Imobiliários, o que vai afetar a rentabilidade esperada pelos Investidores com o investimento em CRI. . Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI, não existindo nenhuma coobrigação da Emissora em relação à Oferta.

3.4. Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários

Conforme estabelecido nos Contratos Imobiliários, os Devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários. Nesta hipótese, - *e também em outros casos como por exemplo, de transferência dos Contratos Imobiliários para outras*

instituições por taxas de juros mais atrativas -, juros acrescidos às parcelas serão proporcionalmente abatidos, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do pagamento antecipado. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, o cronograma de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelos Investidores, frustrando sua expectativa de rentabilidade e/ou podendo inclusive vir a incorrer em prejuízo. O que poderá vir a ser agravado em virtude dos custos iniciais da Oferta indicadas no anexo deste Termo de Securitização considerando o volume de recebíveis dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, em face ao Valor Total da Emissão. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Securitizadora, irão dispor de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Investidores.

3.5. Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários

Conforme estabelecido nos Contratos Imobiliários, poderá ser decretado o vencimento antecipado da dívida, de acordo com os casos ali determinados, hipótese em que os Devedores deverão pagar o saldo devedor de sua dívida, acrescido da multa prevista nos respectivos Contratos Imobiliários. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, o cronograma de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelos Investidores.

3.6. Desapropriação total ou parcial dos Imóveis

Em caso de desapropriação, total ou parcial, dos Imóveis que constituem a garantia da presente Emissão, considerando que a proprietária fiduciária dos Imóveis por ocasião da cessão dos Créditos Imobiliários é a Securitizadora, espera-se que ela receba diretamente do poder público a indenização, imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo devedor da indenização, se houver, à disposição dos Devedores. Ocorre que, considerando-se que a aquisição dos Créditos Imobiliários se operou via transferência das CCI para a Securitizadora via B3 não constando, portanto, o nome da Securitizadora como titular da garantia nas respectivas matrículas imobiliárias, o Poder Público pode vir a pagar referida indenização diretamente ao Cedente, que por sua vez, pode não repassá-la

à Securitizadora. Desta forma, sem o recebimento da indenização a Securitizadora não irá dispor de recursos para pagamento dos Investidores. Outra situação que se apresenta como risco do negócio, é que a indenização paga pode ser de valor menor do que o valor necessário para satisfação do fluxo dos CRI, e/ou ainda, ser objeto de discussão com o poder expropriante. Por outro lado, se a indenização recebida for inferior ao valor da dívida, a Securitizadora poderá cobrar dos Devedores a diferença correspondente. Nesta situação, caso os Devedores não tenham recursos para o pagamento desta diferença, poderá faltar

recursos para pagamento dos CRI, de forma que os Investidores poderão vir a não receber o retorno do investimento realizado.

3.7. Desvalorização do valor de mercado dos Imóveis

O valor de mercado dos Imóveis pode variar em função da alteração da infraestrutura da vizinhança, de atos de autoridade governamentais e/ou de fatores econômicos. Há fatores externos que podem impactar em uma desvalorização do bem como, por exemplo, a instalação de favelas, de estação de esgoto, obras da Prefeitura, lixões ou comércios que desvalorizem a vizinhança. Ocorrida uma situação de desvalorização dos Imóveis, no caso de retomada, o valor a ser recuperado na revenda dos Imóveis para pagamentos dos CRI poderá vir a ser inferior a dívida, e faltar recursos ou ainda, os recursos obtidos não serem suficientes para a integral satisfação do fluxo dos CRI.

3.8. Retomada dos Imóveis

Os Contratos Imobiliários estabelecem que em caso de inadimplência dos Devedores será executada a garantia fiduciária constituída originalmente em benefício da Originadora, que nos termos da lei vigente, por ocasião da cessão dos créditos para o Cedente e após, para a Securitizadora, que em decorrência da cessão adquiriu o direito à referida garantia, observado que há o risco de, na data de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, ainda não ter sido efetivado o registro das Aliações Fiduciárias na Data da Emissão, o que pode vir a impactar da efetividade/exequibilidade da garantia. É importante observar ainda que, o valor de avaliação dos Imóveis para fins de execução, não serão atualizados

ao longo da Emissão, de forma que, se porventura houver alguma execução de garantia, o valor do Imóvel tenha se depreciado ao longo do tempo e não represente mais o valor expectativo inicial, impactando, pois, no resultado financeiro para o Investidor. Ainda a respeito do procedimento de execução em si, é importante indicar que, ainda que extrajudicial não tem prazo determinado para ser concluída, nem tampouco garantia de satisfação do crédito esperado. Algumas intervenções podem dificultar, e até mesmo impedir, a eficácia da execução da garantia, e do retorno esperado do crédito, tais como dificuldade de intimação dos Devedores, propositura de ação judicial com pedido de suspensão da execução ou até mesmo de decretação de nulidade do procedimento, também os débitos de IPTU e condomínio, dentre outros. Deste modo, a retomada efetiva dos Imóveis, para que gere recursos financeiros para pagamento dos CRI demanda tempo que não pode ser estimado, e custos a serem suportados pelos próprios Investidores em função dos ônus relacionados à retomada dos Imóveis como, por exemplo, os custos com advogados, procedimentos de publicação de editais, custos extrajudiciais e judiciais para propositura e/ou defesa e acompanhamento das demandas. Outro ponto a ser considerado é que, mesmo que efetivada a execução extrajudicial da garantia, a revenda dos Imóveis para recomposição dos CRI pode ficar prejudicada e/ou impossibilitada em razão da ocupação dos Imóveis pelos Devedores ou terceiros, o que precisará ser resolvido mediante outra ação judicial, de ação de reintegração de posse, medida esta que a lei autoriza a concessão de liminar para desocupação dos Imóveis em 60 dias, mas que na prática não tem prazo definido para ser concedida nem sequer cumprida. Com a demora para retomada dos Imóveis, a Carteira de Créditos Imobiliários poderá ficar descoberta por um período, ou até mesmo, não vir a ser adimplida suficientemente com a execução da garantia, o que trará consequências adversas ao pagamento dos CRI aos Investidores.

3.9. Risco de Auditoria Legal com Escopo Restrito

A auditoria jurídica dos Créditos Imobiliários foi realizada por assessor legal externo contratado, com escopo restrito à análise de 5 (cinco) Contratos Imobiliários, denominados “Contratos Analisados”, das matrículas imobiliárias correspondentes aos contratos analisados, e das certidões de Imposto Predial Territorial relacionadas aos Imóveis correspondentes aos Contratos Analisados, envolvendo apenas os documentos

disponibilizados pelo Cedente. Também foi objeto de análise a formalização dos Contratos de Cessão de Créditos e a legitimidade de representação das partes para a celebração da Documentação da Oferta, sendo certo que a referida auditoria será concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como Condição Precedente Liberação para a liberação dos recursos ao Cedente. Desta forma, é possível que os Imóveis, os Créditos Imobiliários, os Devedores, o Cedente, a Originadora, e/ou as garantias fiduciárias possuam pendências que não tenham sido identificadas na presente data, ou que foram objeto de declaração incorreta e/ou inverídica por uma das partes dos Documentos da Oferta, e que possam impactar negativamente na expectativa de investimento/retorno dos investidores dos CRI.

Ademais, em razão do escopo restrito, tal auditoria jurídica não apresentará juízo de valor em relação à análise de crédito dos Devedores e/ou dos garantidores dos Imóveis, e/ou do Cedente, sendo possível que os Imóveis, os Créditos Imobiliários, os Devedores, os garantidores titulares dos Imóveis, o Cedente, a Originadora, e/ou as Garantias possuam pendências que não tenham sido identificadas no momento da Emissão e/ou da emissão da opinião legal do assessor legal, ou que foram objeto de declaração incorreta e/ou inverídica por uma das partes dos Documentos da Oferta, e que possam vir a ser questionados e gerar eventual contingência ao Patrimônio Separado, sejam por eventual questionamento de origemação que resulte na caracterização de fraude contra credores e/ou à execução, desconstituição de personalidade jurídica, dentre outras situações que podem vir a impactar diretamente nos Contratos Imobiliários, e por consequência, nos Créditos Imobiliários e nas garantias fiduciárias a eles atreladas, o que por consequência, irá impactar negativamente nos CRI. Da auditoria jurídica realizada até a Data da Emissão nos Contratos Analisados, é importante destacar os seguintes apontamentos jurídicos preliminares mais relevantes:

1) Pendências de registro da alienação fiduciária e averbação da CCI:

22K00551562	LOTEAMENTO PARQUE RESIDENCIAL DAMHA III	QUADRA 04	LOTE 15	VICTOR ROBSON VILHALVA HERRERA
22K00551251	QUINTAS DE GOYAZ	-	APTO. 502	SPE QUINTAS DE GOYAZ LTDA
22K00551301	QUINTAS DE GOYAZ	-	APTO. 602	SPE QUINTAS DE GOYAZ LTDA

22K00551303	QUINTAS DE GOYAZ	-	APTO. 1901	SPE QUINTAS DE GOYAZ LTDA
22K00570980	COND. RESIDENCIAL PÁTIO LARANJEIRAS	-	APTO. 42	PATIO LARANJEIRAS INCORPORADORA SPE LTDA
22K00570695	COND. RESIDENCIAL PÁTIO LARANJEIRAS	-	APTO. 43	PATIO LARANJEIRAS INCORPORADORA SPE LTDA

- 2) Pendência de transferência de custódia de todas as CCIs junto a B3 para a Instituição Custodiante da Oferta, e de averbação desta transferência na matrícula dos imóveis.

3.10 Risco de não constituição das Alienações Fiduciárias

Na presente data, restam pendentes de registro 6 (seis) das Alienações Fiduciárias outorgadas nos termos dos Contratos Imobiliários, de forma que não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que não foram devidamente registradas nas matrículas dos Imóveis, perante os cartórios de registro de imóveis competentes, de forma que existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias, ou, de impossibilidade da completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar na expectativa de garantia dos Investidores nesta Oferta, e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Conforme estrutura da Oferta, a não comprovação do registro das garantias que estão pendentes pode ocasionar a Recompra Compulsória Parcial dos Créditos Imobiliários.

3.11 Risco de não averbação das CCI nas matrículas dos Imóveis

Na presente data, a totalidade das CCI não se encontra devidamente averbada nas matrículas dos Imóveis, perante os cartórios de registro de imóveis competentes, de forma que existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias, ou, de impossibilidade da averbação das CCI nas referidas matrículas. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão dos Créditos Imobiliários e/ou da Alienação Fiduciária pela Securitizadora caso as condições acima

não sejam implementadas. Conforme estrutura da Oferta, a não comprovação do registro das CCIs que estão pendentes pode ocasionar a Recompra Compulsória Parcial dos Créditos Imobiliários.

3.12 Risco do Quórum de deliberação em Assembleia Especial

As deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial dos investidores são aprovadas por quóruns qualificados de investidores. Os investidores que detenham pequena quantidade de CRI, ainda que discordem de qualquer deliberação a ser votada em Assembleia Especial, serão atingidos pelas decisões tomadas por Investidores representando a maioria ou outros quóruns qualificados dos CRI, nos termos do Termo de Securitização. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do investidor em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

3.13. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem alcançados por obrigações da Originadora ou de terceiros

A auditoria jurídica realizada no âmbito desta Emissão não contemplou a análise do risco de crédito dos Devedores e dos garantidores dos Imóveis, não tendo sido verificadas as certidões dos distribuidores para a verificação da existência de ações judiciais que possam impactar nos Créditos Imobiliários. Há ainda, a possibilidade de os Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão e/ou os Imóveis virem a ser alcançados por obrigações da Originadora e/ou de terceiros no que se refere a eventual questionamento de que a cessão de créditos tenha sido realizada em fraude à execução e/ou fraude a credores, ou ainda em razão de usucapião, o que pode não ter sido previsto na auditoria dos Créditos Imobiliários, da Originadora e/ou dos antecessores, o que deverá ser apurado em ação judicial própria. Igualmente, para o caso de falência e/ou de recuperação judicial no qual, segundo a legislação específica, artigo 99, II, da Lei 11.101/05, há risco de questionamento no período definido por lei como “período suspeito”, fixado pelo juiz na sentença de decretação da falência, que pode retroagir por 90 (noventa) dias contados do

pedido de falência, de recuperação judicial, ou do primeiro protesto por falta de pagamento. Qualquer dos eventos indicados acima pode implicar em efeito material adverso aos Investidores dos CRI.

3.15. Riscos relacionados ao descasamento do Lastro e do Saldo Devedor dos CRI

Em função dos riscos direcionados nos itens acima, tais como retomada dos imóveis, inadimplência, renegociação dos Contratos, antecipações de pagamento, além da situação do item 4.4. abaixo, dentre outras, há risco de descasamento dos Créditos Imobiliários com o Saldo Devedor dos CRI o que impactará na expectativa de retorno de investimento do Investidor.

3.16. Classificação de Risco

A Emissão não conta com nota de classificação de risco emitida por agência competente para tanto, conforme o presente Termo, não havendo, portanto, definição de nota mínima a ser observada ao longo da vigência dos CRI para mensurar a qualidade deste investimento.

3.17. Risco de Insuficiência do Fundo de Reserva

Para fins de garantia a adimplência dos CRI, foi determinada a composição de um Fundo de Reserva, conforme Cláusula 2.2. do Termo. No entanto, ao longo da Oferta os recursos deste Fundo de Reserva podem não ser suficientes para cumprir com a sua destinação, sendo que a sua recomposição poderá afetar a rentabilidade financeira esperada pelos Investidores dos CRI Júnior.

3.18 Impacto na rentabilidade das Séries com subordinação – Mezanino e Júnior

Os CRI da Série Júnior são subordinados ao pagamento dos CRI da Série Sênior e da Série Mezanino e os CRI da Série Mezanino são subordinados aos CRI da Série Sênior de forma que carregam os riscos relacionados à eventuais inadimplências dos Créditos Imobiliários

bem como da necessidade de recomposição de recursos no Fundo de Reserva, assim os Investidores dessas Séries têm maior risco em relação ao retorno financeiro esperado do seu investimento, além do risco de congelamento do pagamento dessas Séries ante o não alcance do índice de garantia previsto no Termo de Securitização.

3.19 Risco relacionado ao pagamento das despesas do Patrimônio Separado.

Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº14.430/22, caso, a qualquer momento, não tenham Créditos Imobiliários e/ou recursos do Fundo de Reserva depositados na Conta Centralizadora em montante suficiente para adimplir com todas as despesas do Patrimônio Separado, este poderá esgotar-se e, neste caso, será necessário que os Titulares dos CRI aportem recursos no Patrimônio Separado para adimplir com as despesas, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento de amortização e remuneração dos CRI, afetando, assim, adversamente os interesses dos Titulares de CRI. Ademais, caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, além de a Emissora poder vir a renunciar a prestação de serviços de administração do Patrimônio Separado.

3.20 Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das garantias dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o

recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das suas garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores

3.21 Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta do Patrimônio Separado. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta do Patrimônio Separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta que não a conta do Patrimônio Separado poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

3.22 A integralização dos CRI depende da implementação das Condições Precedentes Integralização que podem não se verificar

A integralização dos CRI depende da verificação e implemento de Condições Precedentes Integralização. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das Condições Precedentes Integralização dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização que poderá ocasionar o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI.

3.23 Risco de não implementação das Condições Precedentes Liberação

Não há como garantir que as Condições Precedentes Liberação serão implementadas na forma e nas condições previstas, o que poderá impactar negativamente no investimento realizado pelos Investidores.

3.24 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 Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. 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.

3.25 Problemas com a guarda física das CCI pode afetar adversamente os Titulares de CRI

Segundo o §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, a emissão da CCI na forma escritural se dá mediante escritura pública ou instrumento particular, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo BACEN. A Instituição

Custodiante é responsável pelo lançamento dos dados e informações de cada uma da CCI no sistema de negociação da B3, bem como (1) pela guarda (custódia física) de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão das CCI; (2) por assegurar à Securitizadora o acesso às informações sobre o registro de cada uma da CCI; (3) por responsabilizar-se, na data do registro de cada uma da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; e (4) por prestar os serviços de registro da CCI e custódia da escritura de emissão das CCI, que inclui o acompanhamento das condições e retirada da CCI. Caso a Instituição Custodiante das CCI não cumpra referidas funções, a emissão das CCI pode ser contestada, afetando adversamente os interesses dos Titulares de CRI.

4. FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DE CRI

4.1. Alterações da Legislação Tributária

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI ou a decisão de investir em CRI. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas residentes no país estão, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04, isentos do IRRF e do Imposto de Renda na declaração de ajuste anual de pessoas físicas (Declaração do Imposto de Renda da Pessoa Física – DIRPF), isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo tal como quase ocorreu na proposta da Medida Provisória 694, de 2015 que apresentou na redação que foi levada à votação na última sessão de 2015 com previsão de alteração da política de isenção de imposto de renda para aplicação em CRI por pessoa física. Além disso, não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação dos CRI no mercado secundário. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando e/ou elevando as alíquotas do imposto de renda, e/ou de demais tributos incidentes e/ou que venham incidir sobre os CRI, ou que afetem direta ou indiretamente os Investidores em CRI, e ainda mudanças na interpretação e/ou aplicação da legislação tributária, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para os Investidores e ainda a venda do ativo no mercado secundário.

4.2. 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 Investidores, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Adicionalmente, a Oferta foi realizada no âmbito da ICVM 476 e desta forma os CRI ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de cada subscrição CRI pelos Titulares dos CRI, conforme determina o artigo 13º da ICVM 476.

4.3 Risco em Função da Dispensa de Registro

A oferta dos CRI, distribuída nos termos da ICVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pelo Coordenador Líder e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

4.4. Modificação dos Contratos Imobiliários

A baixa de juros do mercado financeiro imobiliário atual pode vir a ocasionar demanda dos Devedores pela revisão da taxa de juros dos seus Contratos Imobiliários, o que poderá vir a impactar na remuneração alvo dos Investidores, seja em decorrência da amortização extraordinária de Créditos Imobiliários em decorrência de não se lograr êxito em eventual renegociação da taxa com os Devedores que assim pleitearem, seja em decorrência da alteração da taxa de juros dos Contratos Imobiliários propriamente dita, na forma autorizada na forma da Cláusula 8.2.1 acima. O que também pode ocorrer para fins de recuperação de contratos em atraso. Nestes cenários haverá alteração da taxa de retorno do investimento esperada pelo Investidor.

4.5. Riscos específicos decorrentes da pandemia de infecção do novo Coronavírus (Sars-Cov- 2)

Em março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (“OMS”) declarou pandemia global em virtude do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), sendo os estados membros responsáveis por estabelecer melhores práticas para a criação de medidas preventivas e tratamento de pessoas infectadas.

Neste momento, ainda não é possível prever com acuidade os efeitos que tal pandemia terá sobre a economia global. Embora já existam programas de aplicação de vacinas em curso, o percentual da população global imunizado ainda é baixo, de modo que persiste um considerável risco de contaminação das pessoas pelo novo Coronavírus, e não há previsão firme acerca do cronograma de evolução da aplicação das vacinas. Diante deste cenário, é razoável se esperar que na hipótese de aumento de casos de infecção e mortes e sobrecarga de sistemas de saúde ao redor do globo, a tomada de medidas preventivas de isolamento social e quarentenas, com esvaziamento do comércio e indústrias, causem a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais atingidas, podendo haver recessão e desemprego.

As consequências da pandemia do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), bem como de quaisquer outras potenciais pandemias ou surtos de doenças, poderão afetar a Emissão com relação aos seguintes aspectos:

- (i) Mudanças Adversas no Cenário Macroeconômico Global: tendo em vista que a pandemia do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), assim como outras pandemias que possam surgir, têm como característica comum a dificuldade de previsão de seus efeitos finais, tais pandemias poderão causar mudanças adversas no cenário macroeconômico global, que podem resultar, entre outros fatores, em recessão, crescimento das taxas de desemprego e aumento no índice de inadimplência global, o que poderá prejudicar as condições econômico-financeiras do Cedente e dos Devedores, e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI;

- (ii) Capacidade de Pagamentos: Uma crise econômica global com repercussão no Brasil poderia afetar negativamente os negócios e, consequentemente, a capacidade de pagamento do Cedente e dos Devedores, e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários e Garantias;
- (iii) Autorizações e Licenças: Medidas de isolamento social, quarentena ou a sobrecarga do poder público poderão afetar o funcionamento de órgãos públicos e causar demora na, ou mesmo impedir, a concessão de quaisquer tipos de autorizações e/ou licenças para o exercício das atividades do Cedente e dos Devedores;
- (iv) Carteira dos Créditos Imobiliários Totais: A restrição de circulação de pessoas e uma crise econômica poderão afetar a performance da carteira de Créditos Imobiliários, inclusive pelo aumento de rescisões, resilições, distratos ou qualquer tipo de extinção de contratos já existentes; e
- (v) Prestadores de Serviços: Medidas de isolamento social e quarentena poderão limitar o acesso de empregados às instalações e afetar a regular prestação de serviços por todo e qualquer prestador contratado pelo Cedente e/ou pela Securitizadora no âmbito do Empreendimento Imobiliário ou da presente Emissão.

A Securitizadora não pode prever se, ou quando, eventuais novas medidas serão adotadas por autoridades a respeito da pandemia do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), ou mesmo o impacto de tais medidas na economia do país, nas operações e na capacidade financeira do Cedente e dos Devedores. Além disso, a Securitizadora não pode garantir que outros fatores, além dos acima indicados, não possam impactar negativamente a Emissão, bem como não pode garantir sua extensão, os impactos e as reais consequências à Emissão.

ANEXO VI
OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da emissora em que 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesa, e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 25/08/2038	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 10/05/2038	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) o Fundo de Reserva; e (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 06/04/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

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: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 86.617.632,11	Quantidade de ativos: 86617
Data de Vencimento: 25/06/2042	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (II) Fiança.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.750.000,00	Quantidade de ativos: 23750
Data de Vencimento: 24/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,6825% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: - Alienação Fiduciária de Quotas, registrado no RTD da Cidade de Curitiba, Estado de Paraná (conforme dispõe o item 5.1, do referido Contrato).	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, imóveis situados na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Rua Hygyno Ferraz Lemos, nº 90, Chácara Alvorada, melhor descritos e caracterizados pelas Matrículas nº 54.496, 54.497 e 56.909, todas do Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP, conforme Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, todas e quaisquer outras Quotas que porventura, a partir de (22.07.2022), venham a ser emitidas pela Sociedade (Novas Quotas) e subscritas pelas Fiduciantes, todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas e das Novas Quotas, inclusive lucros, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, amortizações, valores de resgate, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas e às Novas Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, decorrentes dos Contratos de Aluguel e dos Contratos de Venda e Compra, presentes e futuros, conforme o caso, da comercialização (i) das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Villa que serão incorporadas no Imóvel Villa pela Emissora (Unidades Villa); e (ii) das lojas comerciais e das residências de alto padrão integrantes do Empreendimento Bougainville a serem edificadas nos Lotes Bougainville (Unidades Bougainville, e, em conjunto com as Unidades Villa, simplesmente Unidades).	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 8
Volume na Data de Emissão: R\$ 142.605.321,00	Quantidade de ativos: 142605
Data de Vencimento: 26/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: (i) Aval: Tendo como avalista - HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.; (ii) Fundo de Despesas: constituído pelas Devedoras para garantir o pagamento das Despesas, no montante mínimo de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais); (iii) Fundo de Reserva: constituído pelas Devedoras para suportar eventual inadimplimento pecuniário das CCB e do presente Termo de Securitização, no montante mínimo de R\$ 1.850.000,00 (um milhão, oitocentos e cinquenta mil reais); (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel: a AF Unidades Facces, constituída pela Hesa 182, nos termos do Contrato AF Unidades Facces; AF Unidades Patteo Bosque Maia, constituída pela Hesa 170, nos termos do Contrato AF Unidades Patteo Bosque Maia; AF Unidades Santos, constituída pela Hesa 101, nos termos do Contrato AF Unidades Santos; AF Unidades Spazio, constituída pela Hesa 68, nos termos do Contrato AF Unidades Spazio; AF Unidades SPSH, constituída pela Hesa 146, nos termos do Contrato AF Unidades SPSH.</p>	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,6825% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel (a ser constituída); (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel Adicional: aliena fiduciariamente a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta sobre as salas 301 e 302 do Bloco 1 do Edifício localizado na Av. das Américas, nº 3.443, Jacarepaguá, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, melhor descritas e caracterizadas pelas Matrículas nº 351.118 e 351.119 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ; (iii) Fiança; fiadora - ONE HOLDING INVESTIMENTO LTDA (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a Fiduciante promete ceder fiduciariamente à Fiduciária a totalidade dos direitos creditórios decorrentes do instrumento público ou particular de venda e compra do Imóvel com a Residência nele edificada o que inclui os valores correspondentes à totalidade dos créditos relativos às parcelas oriundas do Contrato de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos previstos no Contrato de Venda e Compra. (v) Fundo de Despesas: O Fundo de</p>	

Recursos a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$ 236.646,31 (duzentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e seis reais e trinta e um centavos); (vi) Fundo de Reserva: O Fundo de Recursos a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$ 2.529.182,78 (dois milhões, quinhentos e vinte e nove mil, cento e oitenta e dois reais e setenta e oito centavos); (vii) Fundo de Obras: Para fazer frente aos custos das obras de edificação da Residência no Imóvel, o qual deverá sempre corresponder a 105% (cento e cinco por cento) do montante necessário para a finalização das obras da Residência.

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.768.352,22	Quantidade de ativos: 28768
Data de Vencimento: 10/03/2043	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários; (ii) Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva será constituído com o excedente dos recursos dos Créditos Imobiliários recebidos após o pagamento das parcelas de Juros e da Amortização dos CRI, montante este que será variável ao longo do prazo dos CRI, devendo sempre equivaler a 2 (duas) parcelas da média dos recebimentos dos Créditos Imobiliários previstos para os próximos 12 meses. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 23/09/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade fiduciária de 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, assim como a Área Comum, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames ou restrições, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta da referida fração ideal do Imóvel, incluindo suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras está perfeitamente descrita e caracterizada, juntamente com as Unidades, no Anexo Considerações Preliminares (c) do presente Contrato. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: , a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios, de sua titularidade, oriundos da	

comercialização das Unidades a terceiros adquirentes(?Adquirentes?), por meio da celebração de Compromissos de Compra e Venda. (iii) Aval: (i) NPAR Participações Ltda., (ii) Marcos Newlands Freire., (iii) NEWLANDS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI, e (iv) MCG PARTICIPAÇÕES LTDA, (iv) Fiança: Fiança prestada pelos mesmos Avalistas da CCB, constituída nos termos dos Contratos de Cessão;

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.375.826,31	Quantidade de ativos: 32375
Data de Vencimento: 10/12/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel: a ser formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, a ser celebrado, entre a Artemis, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e o Cedente, na qualidade de interveniente anuente. (ii) Alienação Fiduciária Oscar Freire: A alienação fiduciária dos imóveis identificados pelas matrículas nº 65.451 e 65.563, ambas do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo SP, formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária Oscar Freire. (iii) Fiança: Eltanin Participações Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº05.141.860/0001-69; David Coury Neto, portador da cédula de identidade RG nº 5.884.028 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 007.930.428-10; Denis Coury, portador da cédula de identidade RG nº 7.526.395 SSP/SP; Douglas Coury, portador da cédula de identidade RG nº 5.884.0138 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 007-930.098-71 e sua cônjuge Maria Aparecida Coury, portadora da cédula de identidade nº 7.611.284-6 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 030.542.238-33.	

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: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.529.670,37	Quantidade de ativos: 44529
Data de Vencimento: 26/06/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (II) Fiança.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 24/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,6825% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: - Alienação Fiduciária de Quotas, registrado no RTD da Cidade de Curitiba, Estado de Paraná (conforme dispõe o item 5.1, do referido Contrato).	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, imóveis situados na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Rua Hygino Ferraz Lemos, nº 90, Chácara Alvorada, melhor descritos e caracterizados pelas Matrículas nº 54.496, 54.497 e 56.909, todas do Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP, conforme Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, todas e quaisquer outras Quotas que porventura, a partir de (22.07.2022), venham a ser emitidas pela Sociedade (Novas Quotas) e subscritas pelas Fiduciantes, todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas e das Novas Quotas, inclusive lucros, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, amortizações, valores de resgate, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas e às Novas Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, decorrentes dos Contratos de Aluguel e dos Contratos de Venda e Compra, presentes e futuros, conforme o caso, da comercialização (i) das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Villa que serão incorporadas no Imóvel Villa pela Emissora (Unidades Villa); e (ii) das lojas comerciais e das residências de alto padrão integrantes do Empreendimento Bougainville a serem edificadas nos Lotes Bougainville (Unidades Bougainville, e, em conjunto com as Unidades Villa, simplesmente Unidades).	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 12

Volume na Data de Emissão: R\$ 1.598.241,79	Quantidade de ativos: 1598
Data de Vencimento: 10/03/2043	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários; (ii) Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva será constituído com o excedente dos recursos dos Créditos Imobiliários recebidos após o pagamento das parcelas de Juros e da Amortização dos CRI, montante este que será variável ao longo do prazo dos CRI, devendo sempre equivaler a 2 (duas) parcelas da média dos recebimentos dos Créditos Imobiliários previstos para os próximos 12 meses. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00	Quantidade de ativos: 3500
Data de Vencimento: 23/09/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade fiduciária de 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, assim como a Área Comum, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames ou restrições, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta da referida fração ideal do Imóvel, incluindo suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras está perfeitamente descrita e caracterizada, juntamente com as Unidades, no Anexo Considerações Preliminares (c) do presente Contrato. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: , a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios, de sua titularidade, oriundos da comercialização das Unidades a terceiros adquirentes(?Adquirentes?), por meio da celebração de Compromissos de Compra e Venda. (iii) Aval: (i) NPAR Participações Ltda., (ii) Marcos Newlands Freire., (iii) NEWLANDS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI, e (iv) MCG PARTICIPAÇÕES LTDA, (iv) Fiança: Fiança prestada pelos mesmos Avalistas da CCB, constituída nos termos dos Contratos de Cessão;	

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
Inadimplementos no período: - Apuração do Índice de Cobertura Mínimo - Imóvel, referente aos meses de janeiro a setembro de 2022, sendo certo que o Índice não pode ser inferior a 0,60; - 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; - Via original do 7º Aditamento ao TS para fins de alteração do fluxo, conforme AGT realizada em 25/08/2020; - Apuração do Índice de Cobertura Mínimo - Receita referente aos meses de junho, julho, agosto e setembro de 2022, sendo certo que o Índice não pode ser inferior a 1,15; - Relatório Bimestral atualizado das informações dos Contratos de Locação referente ao ano de 2022; - Renovação do Seguro Patrimonial referente ao Imóvel Nestlé, tendo como única beneficiária a Hipotecante.
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: 3	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.598.241,79	Quantidade de ativos: 1598
Data de Vencimento: 10/03/2043	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários; (ii) Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva será constituído com o excedente dos recursos dos Créditos Imobiliários recebidos após o pagamento das parcelas de Juros e da Amortização dos CRI, montante este que será variável ao longo do prazo dos CRI, devendo sempre equivaler a 2 (duas) parcelas da média dos recebimentos dos Créditos Imobiliários previstos para os próximos 12 meses. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis

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

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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	
Inadimplimentos 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 CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

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

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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	
Inadimplimentos 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 CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 31	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 61.599.917,95	Quantidade de ativos: 61
Data de Vencimento: 05/03/2025	
Taxa de Juros: 10,8% a.a. na base 360. TR + 10,8792611% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer	

parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIIs.

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de verificação anual do Volume Mínimo Reserva, realizado pela Securitizadora.	
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 CCIIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIIs.	

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

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 37	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.166.221,55	Quantidade de ativos: 72
Data de Vencimento: 05/05/2025	
Taxa de Juros: 9,66289947% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Nos termos da CCB, estão pendentes: (i) Cópia dos relatórios de medição da obra, referente aos meses de Junho a Dezembro de 2016; (ii) Cópia do cronograma de físico-financeiro do imóvel durante a destinação dos recursos; (iii) cópia do alvará de construção e do habite-se do imóvel, objeto da destinação dos recursos desta CCB de 2015. Informamos ainda que a documentação enviada não supre a as informações necessárias.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 38	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.928.585,29	Quantidade de ativos: 10
Data de Vencimento: 09/05/2025	
Taxa de Juros: CDI + 0,1% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 48	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 74.422.138,98	Quantidade de ativos: 74
Data de Vencimento: 05/05/2030	
Taxa de Juros: 9,88% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Via original do 2º Aditamento à CCI para fins de custódia legal e ajuste na B3; - Via original do 3º Aditamento à CCI para fins de custódia legal e ajuste na B3.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.

Ativo: CRI	
Série: 62	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.697.080,60	Quantidade de ativos: 216
Data de Vencimento: 10/04/2031	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesa; e (iii) Alienação Fiduciária.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 88	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 83.747.226,14	Quantidade de ativos: 83747
Data de Vencimento: 26/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 5,81% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 89	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.256.338,75	Quantidade de ativos: 35256
Data de Vencimento: 10/02/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: - Relatório de Gestão referente ao mês de novembro 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	
Inadimplimentos no período: - Relatório de Gestão referente ao mês de novembro 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: - Relatório de Gestão referente ao mês de novembro 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Alienação Fiduciária;	

ANEXO VII
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, CEP 04534-004
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ/ME 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: 16ª
Número das Séries: 1ª, 2ª e 3ª
Emissor: BARI SECURITIZADORA S.A
Quantidade: 33.510
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

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

São Paulo, 28 de dezembro de 2022.

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

ANEXO VIII

RELATÓRIO DE ANÁLISE DA EMPRESA DE AUDITORIA

DocuSign Envelope ID: 42B87F8C-D624-42AA-BC61-03039940EF92



São Paulo, 28 de dezembro de 2022.

Para:

BARI SECURITIZADORA S.A.

RELATÓRIO DE AUDITORIA

I – Finalidade da Auditoria

A Maximus, na qualidade de prestadora de serviços, contratada para realização de auditoria financeira de 23 créditos de diversas SPE's, que são objetos deste relatório, com o objetivo de analisar créditos performados e não performados, visando observar se os valores contratados com o mutuário estão de acordo com o fluxo financeiro cadastrado no sistema de gestão de recebíveis das Contratantes, tais como: prestação, sistema de amortização, bem como a aplicação dos juros e da correção monetária, levando-se em consideração os itens abaixo relacionados:

- a) Indicar o atual saldo devedor, tendo como mês base novembro de 2022, por meio de cálculos financeiros, indicando eventuais inconsistências de pagamento após análise do histórico de pagamento;
- b) Indicar o atual valor da PMT no mês de realização da auditoria;
- c) Comparar a forma de pagamento descrita nos instrumentos de compromisso e/ou compra e venda, verificando se os valores contratados estão corretos e comparando com os valores demonstrados no histórico de pagamento das prestações, bem como as parcelas vincendas do fluxo futuro;
- d) Analisar o comportamento de pagamento e a inadimplência, identificando a quantidade de atrasos existentes no histórico de pagamento;
- e) Indicar o percentual do financiamento pago comparado ao valor de avaliação das unidades (LTV);
- f) Indicar a contratação de seguro MIP e DFI;
- g) Contrato de Compra e Venda com constituição de Alienação Fiduciária;
- h) Matrícula do imóvel;
- i) Contrato de Re-ratificação/Aditamento;
- j) Contrato de Cessão de direitos e obrigações;

Página 1 de 4



Para realização deste trabalho, foi selecionado 23 créditos, que representam aproximadamente 100% sobre o total da carteira a ser adquirida.

Abaixo, relacionamos as CCI's que figuram, nos contratos de financiamento imobiliário analisados: *22j00344706; 22K00558778; 22K00579696; 22j00986903; 21K00886979; 22j01246640; 22j00988645; 22j01221440; 22K00551251; 22K00551301; 22K00551303; 22j01525916; 22K00579406; 22j00986888; 22G0010433; 22K00570980; 22K00570695; 22j00999304; 22j01008345; 22j00128605; 22j01221468; 22K01330979; 22K01503202"

Empreendimento	Qtde	Saldo Devedor - Ficha Financeira	VP/VPL Novembro/2022	Diferença
ENQUADRADO	23	33.595.526,27	32.809.007,51	-786.518,75
Total Geral	23	33.595.526,27	32.809.007,51	-786.518,75

O serviço desenvolvido caracteriza-se como suporte, cabendo o Banco Bari de Investimentos e Financiados S.A. total responsabilidade pelas informações fornecidas.

II – Metodologia da Auditoria

A auditoria realizada pela Maximus foi fundamentada exclusivamente nos documentos e informações obtidos e fornecidos pelas Contratantes dos recebíveis imobiliários, tendo a Maximus partido da premissa de que todos os documentos e informações são autênticos, quais sejam:

- Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, ou Compromisso de Compra e Venda;
- Matrícula;
- Apólice de seguro MIP e DFI;
- Contrato de coobrigação;
- Laudo de avaliação;
- Ficha Financeira (arquivos em Excel);

A metodologia aplicada pela Maximus na auditoria realizada, conforme demonstrado analiticamente na planilha financeira nomeada de acordo com cada empreendimento, observou os pontos a seguir indicados:

- Na análise financeira efetuada, as premissas dos empreendimentos e as políticas internas praticadas, de acordo com as informações fornecida pela Contratante, as quais passam a fazer parte integrante e complementar deste relatório, onde os saldos devedores, bem como os valores das parcelas demonstradas no fluxo financeiro estão atualizados até a data base de 11/2022, sendo considerado para fins de saldo devedor o somatório das parcelas vincendas, de acordo com os valores que foram atualizados até a data da diligência, em conformidade com a base de dados fornecida pela Contratante.



III – Apresentação da Análise Financeira:

Para apresentarmos o resultado da análise financeira consideramos 23 créditos analisados, representando o montante de saldo devedor apurado no valor de R\$ 32.809.007,51 (Trinta e dois milhões, oitocentos e nove mil, sete reais e cinquenta e um centavos), posicionados em 11.2022.

Resumo:

Empreendimento	Qtde	Saldo Devedor - Ficha Financeira	VP/VPL Novembro/2022	Diferença
ENQUADRADO	23	33.596.526,27	32.809.007,51	-786.518,75
OK!	23	33.596.526,27	32.809.007,51	-786.518,75
Total Geral	23	33.596.526,27	32.809.007,51	-786.518,75

Dos créditos

No contexto geral analisamos 23 créditos com base nos itens relacionados no item I, créditos que representam 100% da carteira, 23 créditos estão enquadrados de acordo com os critérios de elegibilidade, e que perfazem o saldo devedor apurado de R\$ 32.809.007,51 (Trinta e dois milhões, oitocentos e nove mil, sete reais e cinquenta e um centavos).

a) Status do Enquadramento:

➤ ENQUADRADO:

Contrato	Unidade
22J00344706	UNID. 23
22K00558778	LOTE 01
22K00570696	LOTE 04
22J00986903	MÓDULO 1-23
21K00886919	LOTE 01/03
22J01246640	LOTE 17
22J00988645	APTO. 701
22J01221440	Nº 531
22K00551251	APTO. 602
22K00551301	APTO. 602
22K00551303	APTO. 1901
22K01525916	Nº 55
22K00570406	LOTE 15
22J00986888	FAZ. BOA VISTA
22G00110433	APTO. 205
22K00570980	APTO. 42
22K00570695	APTO. 43
22J00999304	LOTE 06
22K01008345	APTO. 203
22J00120605	LOTE 40
22J01221468	LOTE 05-B
22K01330979	LOTE 11 - VILLAGE 01 / 02 / 03
22K01503202	LOTE 40 / 41
Total Geral	

Página 3 de 4



- Saldo Devedor: R\$ 32.809.007,51 (Trinta e dois milhões, oitocentos e nove mil, sete reais e cinquenta e um centavos)
- Ressalvas: As unidades 22MD0558778 e 22MD1246640 apresentaram divergência no saldo devedor. A unidade 22MD1503202 apresentou idade mais prazo > 80 anos. Todas as unidades estão enquadradas.

IV – OBSERVAÇÕES FINANCEIRAS

Forma de apuração dos sistemas de amortização identificados nos contratos analisados:

- No que se refere a parcelas com juros pelo sistema Tabela Price:** para fins de apuração do saldo devedor das séries de financiamento com parcelas contratadas com aplicação do Sistema Tabela Price foi levado em consideração às premissas do empreendimento e as políticas internas praticadas, de acordo com as informações fornecidas pelas Contratantes, mediante aplicação do seguinte critério para os sistemas tabela price, Juros Progressivos e Juros Simples respectivamente: $PMT = PV * ((1+i)^n / ((1+i)^n - 1))$, $PMT = PV / N * (1+i)^n$ e $PMT = PV / N * (1+i)^n$ onde PMT é o valor da parcela contratada atualizada para 11/2022, "N" é o prazo remanescente, e "i" é a taxa de juros mensal contratada, respeitando os critérios de apuração de saldo praticados na base de dados fornecidos pelas Contratantes.
- No que se refere a saldo devedor:** os valores foram apurados de acordo com as premissas do empreendimento e as políticas internas praticadas, em conformidade com as informações fornecidas pelas Contratantes, são compostos do somatório dos valores atualizados das parcelas contratadas (Vincendas), em conformidade com os valores contratados e os efetivamente demonstrados na base de dados fornecidos pelas Contratantes.
- Ressaltamos que a Maximus apenas auditou os recebíveis e não julga quais serão aprovados pela Bari Securitizadora S.A.

Por fim, este relatório deverá ser analisado em conjunto com a planilha de auditoria financeira demonstrada analiticamente, encaminhadas em 27/12/2021, pois são indissociáveis em sua leitura e corretos entendimentos.

São Paulo, 28 de dezembro de 2022.

Digitally signed by

 +71030820040116

MAXIMUS SERVICER ASSESSORIA E CONSULTORIA EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO LTDA

ANEXO IX

TABELA DE DESPESAS DA OFERTA

DESPESAS FLAT

Comissões e Despesas Iniciais	Custo Total S/ Gross Up	C/ Gross UP	Recorrência	% em relação ao valor de emissão dos CRI
Taxa de Pré- Registro B3	9.718,18	9.718,18	única	0,03%
Taxa de Registro ANBIMA	1.568,00	1.568,00	única	0,00%
Estruturação Coordenador Líder	37.000,00	40.951,85	única	0,12%
Distribuição Coordenador Líder (sênior)	302.771,58	335.109,66	única	1,00%
Estruturação Securitizadora	79.000,00	87.437,74	única	0,26%
Remuneração Mensal Securitizadora*	4.000,00	4.427,23	Mensal	0,00%
Taxa Fiscalização CVM	10.053,29	10.053,29	única	0,03%
Assessor legal	93.850,00	100.000,00	única	0,30%
Estruturação Agente Fiduciário	4.000,00	4.553,22	única	0,01%
Remuneração Anual Agente Fiduciário*	16.000,00	18.212,86	Anual	0,00%
Registro CCIs - Custodiante	18.000,00	19.179,54	única	0,06%
Averbação (Transferência Custodiante)	8.000,00	8.000,00	única	0,02%
Estruturação	502.664,49	600.770,28	única	1,79%
Custo Total	1.086.625,54	1.239.981,85	única	3,63%

** A Taxa de Administração da Securitizadora e a Remuneração do Agente Fiduciário serão pagas pela cedente até que todas as despesas flat estejam pagas conforme previsto na cláusula 2.10.2 e 9.2 respectivamente do Termo de Securitização.*

DESPESAS RECORRENTES

Despesas Recorrentes - Fundo de Despesa	Custo Total S/ Gross Up	C/ Gross UP	Recorrência
Inst. Custodiante	12.000,00	13.659,65	Anual
Agente Fiduciário	16.000,00	18.212,86	Anual
Remuneração Sec	48.000,00	53.126,73	Anual
Auditoria (anual)	6.000,00	6.000,00	Anual
Servicer Adm Carteira	657,80	657,80	Mensal
Banco Escriturador e Liquidante	1.500,00	1.500,00	Mensal
Custo Total	100.657,80	109.657,04	Anual



ANEXO X

MODELO DE RELATÓRIO GERENCIAL MENSAL



RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DO CRI

XXXª Série da 1ª Emissão

DATA: XXX/XX

A) Dados Iniciais da Série

XXXª Série - Única	R\$ XX.XXX.XX,XX
Data de emissão	XX/XX/XX
Índice de correção	IGPM
Taxa de juros do papel	XX,XXX%
Quantidade	XX
PU inicial	XX.XXX.XXXXXXX

B) Resumo dos Valores no Aniversário

Data base para cálculo	XX/XX
Saldo devedor inicial	XX.XXX.XXX,XX
Correção monetária do mês	XX.XXX,XX
Incorporação de juros	-
Saldo devedor Atualizado	XX.XXX.XXX,XX

C) Pagamentos Efetuados no Período

Juros do período	XX.XXX,XX
Correção monetária paga	XX.XXX,XX
Amortização de principal	XX.XXX,XX
Amortização extraordinária	XX.XXX,XX
Total pago	XX.XXX,XX

D) Posição dos CRI após eventos de pagamento

Saldo Devedor Final
XX.XXX.XXX,XX
Taxa de Juros
XX,XXX%

E) Ativo Consolidado no Aniversário

a - Saldo atual dos CRI Seniors	XX.XXX.XXX,XX
b - Saldo atual dos CRI Junior (não há)	-
c - Saldo devedor total dos CRI	XX.XXX.XXX,XX

F) Posição de Recebimentos do mês

a - Recebidos em atraso	XX.XXX,XX
b - Acumulado do mês anterior	XX.XXX,XX
c - Recebidos em dia	XX.XXX,XX
d - Antecipações	XX.XX
e - Valor total Recebido (a + b + c + d)	XX.XXX,XX
f - Acumulado para o próximo mês	X.XXX,XX
g - Total	X.XXX.XXX,XX

G) Análise da Movimentação Financeira do mês (Extrato Conta Corrente da Série)

a - Entradas / Recebimentos	XX.XXX,XX
b - Pagamentos CRIs	-XX.XXX,XX
c - Fundo de despesas	-XXX.XXX,XX
d - Despesas extraordinárias	-XX.XXX,XX
e - Fundo de reserva	-X.XXX,XX
f - Provisões para próximo mês	-X.XXX,XX
g - Saldo Final	-

H) Posição de Cobrança	R\$	%	Nr. Contratos
a - Sdo. dev. total da carteira	R\$ XX.XXX.XX,XX	100,0%	XXX
b - Sdo. dev. em dia	XX.XXX.XXX,XX	XX,X%	XX
c - Sdo. dev. dos clientes com parcelas em atraso de até 30 dias	XXX.XXX,XX	XX,X%	XX
d - Sdo. dev. dos clientes com parcelas em atraso de 31 até 60 dias	XXX.XXX,XX	X,X%	X
e - Sdo. dev. dos clientes com parcelas em atraso de 61 até 90 dias	XXX.XXX,XX	X,X%	X
f - Sdo. dev. clientes com parc. em atraso em cobrança jurídica (91 a 180 dias)	XX.XXX,XX	X,X%	X
g - Sdo. dev. clientes com parc. em atraso em proc. de execução (acima 180 dias)	X.XXX,XX	X,X%	X

I) Posição de Investidores vinculados ao CRI	Quantidade	%
i - Total de CRI's em circulação	X.XXX	100,0%
ii - FII - XXX XXX XXX	XXX	XX,X%
iii - Investidores vinculados ao Grupo Barigui	XX	XX,X%
iv - Outros	X	X,X%

J) Disclaimer

As informações contidas neste relatório são de caráter exclusivamente informativo, não constituem uma oferta ou recomendação de investimento, não devendo ser utilizadas para a tomada de decisões. Ressalvamos que investimentos incluem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros, sendo de exclusiva responsabilidade do investidor a decisão de realizar um investimento. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto. É proibida a utilização, cópia ou divulgação não autorizada das informações aqui contidas.