

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 99ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A.**

*Companhia Aberta*  
CNPJ/ME nº 10.608.405/0001-60

18 de março de 2022.

## **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 99 SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A.**

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

**BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), 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, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”);

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10, inciso IV, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”) e da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (“Resolução da CVM nº 17/21”):

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário” e, quando em conjunto com a Emissora, “Partes”);

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 99ª Série da 1ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 99ª Série da 1ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução da CVM nº 414, a Instrução da CVM nº 476, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### **CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES**

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

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

“Agente Fiduciário” ou  
“Instituição Custodiante”:

**A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;

“Alienação Fiduciária de Imóveis”

A alienação fiduciária dos Imóveis Garantia, constituída pela Devedora para garantia do pagamento das Obrigações Garantidas.

“ANBIMA”:

**ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o

nº 34.271.171/0007-62;

“Assembleia Geral de Titulares de CRI” ou “Assembleia”:

Assembleia geral de titulares dos CRI, a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;

“Banco Depositário”

O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, contratado pela Devedora, com a interveniência da Securitizadora, para a manutenção da Conta Vinculada;

“Boletins de Subscrição”:

Boletins de subscrição dos CRI e das Notas Comerciais, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e as Notas Comerciais, respectivamente, conforme aplicável;

“B3”:

A **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

“Cessão Fiduciária”:

Tem o significado indicado na Cláusula 7.3. deste Termo de Securitização;

“CCI”:

A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, emitida sob a forma escritural pela Emissora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;

“CETIP21”:

O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“CNPJ/ME”:

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

“CPF/ME”:

Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia;

“Código Civil”:

Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

“Código de Processo Civil”:

Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;

“Coordenador Líder”:

**BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17;

“Condições Precedentes  
Liquidação”:

São as condições previstas na Cláusula 4.2. deste Termo de Securitização, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para a integralização das Notas Comerciais e dos CRI;

“Condições Precedentes  
Liberação”:

São as condições previstas na Cláusula 4.2.1. deste Termo de Securitização, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para a liberação dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, mantidos na Conta Vinculada, à Devedora, em razão da aquisição dos Créditos Imobiliários;

“Cônjuges”:

**KARINA ANSOLIN USINGER SABADIN**, brasileira, auxiliar administrativa, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com Anderson Sabadin, portadora da Cédula de Identidade nº 6.793.106-8, expedida pela SSP/PR, inscrita no CPF/ME sob o nº 06.989.109-58, residente e domiciliada na cidade de Toledo, estado do Paraná, na Rua Dom Pedro II, 2822, Apartamento 601, CEP 65901270 (“Karina Sabadin”); e

**WIKE ROTILDE EBERT DONDONI**, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens com Cezar Dondoni, portadora da Cédula de Identidade nº 1.142.437, expedida pela SSP/PR, inscrita no CPF/ME sob o nº 025.823.709-08, residente e domiciliada na cidade de Cascavel, no estado do Paraná, na Rua Pernambuco, 1364, Apartamento 1001, Centro, CEP 85810-021 (“Wike Dondoni”);

“Conta de Livre  
Movimentação”:

A conta corrente nº 74218-8, agência 0316, do Banco Itaú Unibanco, de titularidade da Devedora;

“Conta do Patrimônio  
Separado”:

A conta corrente nº 51665-0, agência 3721, mantida junto ao Banco Itaú S.A., de titularidade da Emissora, vinculada à Emissão;

“Conta Vinculada”:

A conta corrente 59.012-4, agência 8541, mantida junto ao Banco Depositário, de titularidade da Devedora, mantida nos termos do Contrato de Banco Depositário, que receberá os recursos decorrentes da Cessão Fiduciária;

“Contratos de Alienação  
Fiduciária de Imóveis”:

Quando denominados em conjunto, os instrumentos pelos quais foi constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrados nesta data entre a Devedora e a Securitizadora;

“Contrato de Banco  
Depositário”:

O “*Contrato de Custódia de Recursos Financeiros - ID Nº 860941*”, a ser celebrado entre a Devedora e o Banco Depositário, com a interveniência anuência da Securitizadora;

“Contrato de Cessão  
Fiduciária”:

O “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado, nesta data, entre a Devedora e a Securitizadora, por meio do qual é constituída a Cessão Fiduciária;

“Contrato de Custodiante e Registrador”:

O “*Contrato de Prestação de Serviços de Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário e Prestação de Serviços de Custodiante de Notas Comerciais*”, celebrado entre a Instituição Custodiante e a Securitizadora, com a interveniência anuência da Devedora, por meio do qual se formalizou a contratação da Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei nº 10.931/04;

“Contrato de Distribuição”:

O “*Contrato de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, para Distribuição com Esforços Restritos sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 99ª Série da 1ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.*” a ser celebrado entre o Coordenador Líder e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora;

“Contrato de Escrituração”:

O “*Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração*”, a ser celebrado entre o Escriturador das Notas Comerciais e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora, por meio do qual foi formalizada a contratação do Escriturador das Notas Comerciais, segundo as atribuições indicadas nos artigos 49 e 50 da Lei 14.195/21;

“Créditos Imobiliários”:

São os créditos imobiliários provenientes das Notas Comerciais, incluindo todos os valores de principal, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos, multas, garantias, penalidades, indenizações e demais características previstas no Termo de Emissão, representados pela CCI;

“CRI”:

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 99ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97;

“CRI em Circulação”:

Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora, detidos pela Devedora, pelos Fiadores, bem como os de titularidade de sociedades por eles controladas ou controladoras, bem como dos seus diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, utilizado exclusivamente para fins de quórum;

“CVM”:

É a Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Emissão”:

18 de março de 2022;

“Data de Aniversário”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização;

“Data de Integralização”:

As datas em que irá ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3;

“Data de Pagamento”:

Cada data de pagamento da amortização do CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;

<u>“Data de Vencimento Final”:</u>	06 de abril de 2032;
<u>“Devedora”:</u>	<b>PRIMATO COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL</b> , pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Toledo, estado do Paraná, na Rodovia BR 163/PR, Km 252,3, Bloco II, s/n, Zona Rural, CEP 85.919-899, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.168.202/0001-72;
<u>“Dia(s) Útil(eis)”:</u>	Significa todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Contrato não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
<u>“Documentos da Operação”:</u>	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) o Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) o Contrato de Banco Depositário; (vi) o presente Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) o Contrato de Escrituração; (ix) o Contrato de Custodiante e Registrador; e (x) os boletins de subscrição das Notas Comerciais, bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação;
<u>“Emissão”:</u>	A 99ª Série da 1ª Emissão da Emissora;
<u>“Empreendimentos Alvo”:</u>	Os imóveis descritos no Anexo IX deste Termo;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”</i> , celebrado, nesta data, pela Emissora e pela Instituição Custodiante;
<u>“Escriturador dos CRI”:</u>	<b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , 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>“Escriturador das Notas Comerciais”:</u>	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada, responsável pela escrituração das Notas Comerciais;
<u>“Fiadores”:</u>	<b>ANDERSON LEO SABADIN</b> , brasileiro, diretor executivo, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Karina Ansolin Usinger Sabadin, abaixo qualificada, portador da Cédula de Identidade nº 6.300.079-5, expedido pelo SSP/PR, inscrito no CPF/ME sob o nº 021.836.249-81, residente e domiciliado na cidade de Toledo, estado do Paraná, na Rua Dom Pedro II, 2822, Apartamento 601, CEP 65901-270 ( <u>“Anderson Sabadin”</u> ); e

**CEZAR LUIZ DONDONI**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com Wike Rotilde Ebert Dondoni (abaixo qualificada), agropecuarista, portador da Cédula de Identidade nº 14.674.674-8, expedido pelo SSP/PR, inscrito no CPF/ME sob o nº 242.328.589-20, residente e domiciliado na cidade de Cascavel, no estado do Paraná, na Rua Pernambuco, 1364, Apartamento 1001, Centro, CEP 85810-021 (“Cezar Dondoni”);

“ <u>Fundo de Reserva</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.5. deste Termo de Securitização;
“ <u>Garantias</u> ”:	A Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Fiança e o Fundo de Reserva, quando denominados em conjunto;
“ <u>Hipóteses de Vencimento Antecipado</u> ”:	São os eventos previstos nas Cláusulas 8.1. e 8.2. do Termo de Emissão, diante de cuja ocorrência a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, considerará, ou poderá considerar, conforme o caso, a dívida integralmente vencida, observado que no caso de eventos de vencimento antecipado não automáticos, será necessária deliberação prévia em Assembleia Geral de Titulares de CRI convocada para tanto nos termos e prazos previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização;
“ <u>Imóveis Garantia</u> ”:	Quando denominados em conjunto, o Imóvel Supermercado Muraro, o Imóvel Supermercado Parigot e o Imóvel Supermercado Vila Pioneiro;
“ <u>Imóvel Supermercado Muraro</u> ”:	O imóvel objeto da matrícula nº 77.668 do 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Toledo - Paraná, descrito no Anexo VII do Termo de Emissão;
“ <u>Imóvel Supermercado Parigot</u> ”:	O imóvel objeto da matrícula nº 72.865 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Toledo - Paraná, descrito no Anexo VII do Termo de Emissão;
“ <u>Imóvel Supermercado Vila Pioneiro</u> ”:	O imóvel objeto das matrículas nº 62.486 e 62.487 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Toledo - Paraná, descrito no Anexo VII do Termo de Emissão;
“ <u>Índice Mínimo Duplicatas</u> ”:	Significa a expressão definida na Cláusula 4.1. do Contrato de Cessão Fiduciária;
“ <u>Índice Mínimo de Liquidez</u> ”:	Significa a expressão definida na Cláusula 4.2. do Contrato de Cessão Fiduciária;
“ <u>Instrução CVM nº 414</u> ”:	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários;

“ <u>Instrução CVM nº 476</u> ”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;
“ <u>Instrução CVM nº 583</u> ”:	Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
“ <u>Instrução CVM nº 625</u> ”:	Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, que dispõe sobre participação e votação a distância em assembleias e altera dispositivos da Instrução CVM nº 476 e da Instrução CVM nº 583;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	Significa a expressão definida no artigo 11 da Resolução CVM nº 30;
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	Significa a expressão definida no artigo 12 da Resolução CVM nº 30;
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	Os recursos oriundos dos direitos creditórios do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta Centralizadora de titularidade da Emissora deverão ser exclusivamente aplicados em: (i) Tesouro Selic, (ii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais contratadas com as Banco do Brasil S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A ou BR Partners Banco de Investimento S.A.;
“ <u>IPCA</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>JUCEPR</u> ”:	Junta Comercial do Estado de Paraná;
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	Significa a expressão definida na Cláusula 5.3. deste Termo de Securitização;
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”:	Em conjunto, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), o U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, o UK Bribery Act 2010 e a Lei Federal nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que regula 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 02 de agosto de 2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16



de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;

“Lei 14.195/21”:

Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, que dispõe sobre a Nota Comercial e dá outras providências;

“MDA”:

Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“Notas Comerciais”

São as Notas Comerciais da 1ª Emissão da Devedora, escriturais, em série única, para colocação privada, emitidas pela Devedora, que compreende 55.000 (cinquenta e cinco mil) notas comerciais, no valor total de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais);

“Obrigações Garantidas”:

Todas as obrigações, principais e acessórias, relativas ao fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora relativas às Notas Comerciais e demais obrigações nos termos dos Documentos da Operação, o que inclui o pagamento do valor total da emissão de Notas Comerciais, assim como a atualização monetária, os juros remuneratórios, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, na qualidade de titular das notas comerciais, dos valores a ela devidos nas condições constantes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

“Oferta”:

Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, estando, portanto, automaticamente dispensada a sua oferta de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476;

“Patrimônio Separado”:

O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais

privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;

“Prazo de Colocação”:

O prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores ou o encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora em conjunto com o Coordenador Líder, o que ocorrer primeiro;

“Regime Fiduciário”:

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;

“Resgate Antecipado”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização;

“Resolução CVM nº 17/21”

Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário e revoga a Instrução CVM nº 583.

“Resolução CVM nº 30”:

**Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539;**

“Taxa DI”:

Variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>);

“Termo de Emissão”:

Significa o “*Instrumento Particular da 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série única, para Colocação Privada, da Primato Cooperativa Agroindustrial*” celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, e os Fiadores, na qualidade de garantidores;

“Termo de Securitização”:

Significa o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 99ª Série da 1ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.*” referente à emissão dos CRI;

“Titulares dos CRI”:

Os detentores dos CRI;

“Valor Nominal Unitário”:

Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data da Emissão;

“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.5. deste Termo de Securitização; e

“Valor Total da Emissão”: R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais).

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de titularidade da Emissora, aos CRI da 99ª Série da 1ª Emissão da Emissora, conforme características descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.

2.2.1. O Regime Fiduciário instituído pela Emissora por meio do presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, através da declaração contida no Anexo V deste Termo de Securitização.

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

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

- (a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo, mas sem se limitar a (i) emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; (ii) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (iv) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (v) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (vi) averbações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;

- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) encontram-se livres e desembaraçados de todo e quaisquer ônus, bem como não se encontram vinculados à nenhuma outra operação de securitização de créditos imobiliários;
- (f) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (g) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. Emissão da CCI: A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural pela Emissora e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada junto à Instituição Custodiante, razão pela qual será a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

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

### **CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA**

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

- (a) **Emissão**: A 1ª Emissão de CRI da Securitizadora;
- (b) **Série**: 99ª;
- (c) **Quantidade de CRI**: A quantidade de CRI emitidos é de 55.000 (cinquenta e cinco mil) CRI;
- (d) **Valor Global da Emissão**: A totalidade dos CRI emitidos no âmbito desta Emissão corresponde a R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais);
- (e) **Valor Nominal Unitário**: Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Data de Emissão**: A data de emissão dos CRI é o dia 18 de março de 2022;

- (g) **Prazo de vencimento:** 3.672 (três mil, seiscentos e setenta e dois) dias, vencendo-se, portanto, em 06 de abril de 2032;
- (h) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
- (i) **Juros Remuneratórios:** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Sobretaxa”, e, em conjunto com a Taxa DI, “Juros Remuneratórios”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.
- (j) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos no Termo de Securitização, a amortização de principal será realizada, mensalmente, a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive), conforme informadas no Anexo II deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 05 de maio de 2023;
- (k) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o pagamento dos Juros Remuneratórios será realizado mensalmente até a Data de Vencimento, conforme informadas no Anexo II deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 05 de maio de 2022;
- (l) **Regime Fiduciário:** Será instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado, nos termos do artigo 9º, da Lei 9.514/97;
- (m) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (n) **Local de Emissão:** São Paulo/SP;
- (o) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (p) **Carência:** Conforme indicado no item (j) acima;
- (q) **Garantias:** Os Créditos Imobiliários são garantidos pela Cessão Fiduciária, pela Alienação Fiduciária de Imóveis, pela Fiança e pelo Fundo de Reserva; e
- (r) **Forma:** nominal e escritural.

**3.1 Aprovação societária da Emissora:** A presente Emissão foi aprovada, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, conforme Ata de Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora realizada em 11/04/2016, registrada na Junta Comercial de São Paulo sob o nº 211.745/16-9, em 12/05/2016, a qual deliberou, de maneira genérica para todas as séries de sua emissão, o volume global de emissões no

montante de até R\$ 20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais). Na data de assinatura deste Termo de Securitização, já foram emitidas 98 Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários, totalizando o volume de R\$ 7.518.289.736,72 (sete bilhões, quinhentos e dezoito milhões, duzentos e oitenta e nove mil e setecentos e trinta e seis reais e setenta e dois centavos), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

**3.2 Destinação de Recursos.** Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para: (i) pagamento de custos iniciais relacionados com a Emissão; (ii) formação do Fundo de Reserva; e (iii) pagamento à Devedora do valor de integralização das Notas Comerciais, após descontados os valores de (i) e (ii).

**3.3 Destinação de Recursos das Notas Comerciais.** Os recursos líquidos oriundos das Notas Comerciais serão:

- (i) destinados diretamente pela Devedora para a aquisição, construção e/ou desenvolvimento dos imóveis, de titularidade ou cujos direitos aquisitivos são detidos, indicados na Tabela 1 do Anexo IX deste Termo de Securitização (“Empreendimentos Alvo”), conforme cronograma indicativo, previsto na Tabela 2 do Anexo IX deste Termo de Securitização (“Cronogramas Indicativos” e “Despesas Futuras”, respectivamente); e
- (ii) destinados diretamente pela Devedora, para o reembolso das despesas incorridas para aquisição, construção e desenvolvimento dos Empreendimentos alvos, nos 24 (vinte e quatro) meses antecedentes à data de encerramento da distribuição da Operação de Securitização, cujas despesas constam expressamente indicadas no Anexo XI deste Termo de Securitização (“Reembolso”).

**3.3.1.** Para fins da verificação do Reembolso, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário, previamente à assinatura dos Documentos da Operação, os competentes documentos comprobatórios, das despesas imobiliárias indicadas no Anexo XI deste Termo de Securitização, comprovando o total de R\$ 22.322.790,24 (vinte e dois milhões, trezentos e vinte e dois mil, setecentos e noventa reais e vinte e quatro centavos). Ademais, neste caso específico, com base na declaração da Devedora emitida no âmbito do Termo de Emissão, a Securitizadora declara que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreados em créditos imobiliários por destinação ou qualquer outro título de dívida de emissão da Devedora.

**3.3.2.** O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo, sendo a data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, a Data de Vencimento dos CRI, de modo que, se por qualquer motivo, ocorra atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo não será necessário aditar o Termo de Emissão e/ou Termo de Securitização e não restará configurada qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais ou Resgate Antecipado dos CRI.

**3.3.3.** Para fins da verificação da Destinação Futura, a Devedora deverá prestar contas, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, da destinação de recursos e sua situação, devendo, a partir da Data de Emissão, emitir semestralmente, até o último dia dos meses de março e setembro de cada ano, relatório de destinação de recursos (“Relatórios de Destinação de Recursos”), nos termos do Anexo X, respeitando o Cronograma Indicativo, descrevendo os valores destinados aos Empreendimentos Alvo no respectivo semestre, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelos técnicos responsáveis dos Empreendimentos Alvo e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Alvo do respectivo semestre (“Documentos Comprobatórios”).

**3.3.4.** Adicionalmente, a Devedora se obriga a enviar ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado por investidores dos CRI e/ou por escrito por autoridades, para fins de atendimento a normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 15 (quinze) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade, documentos que, a critério das respectivas autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos oriundos das Notas Comerciais nas atividades indicadas acima, incluindo, mas não se limitando de cópia dos respectivos termos de quitação, extratos comprovando as transações bancárias, comprovantes de pagamento, contratos e as notas fiscais em seus formatos “XML”, comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis e instrumentos societários que demonstrem a correta destinação dos recursos do Empreendimento Alvo referente ao semestre anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

**3.3.5.** Nos termos previstos no Termo de Emissão, a Devedora e a Securitizadora acordaram que, durante a vigência das Notas Comerciais, poderá ser solicitada, pela Devedora, a inserção de novos Empreendimentos Alvo, desde que expressamente aprovado pelos Titulares dos CRI em sede de assembleia geral, de acordo com o quórum de deliberação previsto na Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização, hipótese na qual se comprometem a aditar o Termo de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI e o presente Termo de Securitização para indicar os novos Empreendimentos Alvo e ajustar o Cronograma Indicativo.

**3.3.6.** A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal fiscalização restrita ao envio digital, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima.

**3.3.7.** O Agente Fiduciário deverá emvidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder à verificação da destinação de recursos oriundos das Notas Comerciais.

**3.3.8.** A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, deverá ser no máximo a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, havendo a ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado, as obrigações da Devedora quanto à destinação dos recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação de recursos, perdurarão até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

**3.3.9.** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

**3.3.10.** A Devedora se obrigou no âmbito do Termo de Emissão a indenizar os titulares de CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, bem como custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios razoáveis) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Nota Comercial de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, conforme determinado por sentença judicial transitada em julgado, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos titulares de CRI, da Securitizadora ou do Agente Fiduciário.

**3.4.** Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do



MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

**3.5. Oferta dos CRI:** Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de garantia firme de colocação, a ser realizada pelo Coordenador Líder, tendo como público-alvo Investidores Profissionais.

**3.6.** A Oferta será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, devendo ser registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único e do artigo 12 do “*Código ANBIMA para Ofertas Públicas*”, em vigor desde 06 de maio de 2021 e das normas estabelecidas nas “*Regras e Procedimentos para Envio de Informações para a Base de Dados nº 04, de 03 de junho de 2019*”, com as alterações introduzidas pelas “*Regras e Procedimentos Nº 07/21*” da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

**3.6.1.** Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI objeto da Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM nº 476, o Coordenador Líder deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI.

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

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

**3.7. Início da Distribuição dos CRI:** O início da distribuição pública dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores e, nos termos do §1º do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, a comunicação de que trata esta Cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 7-A da Instrução CVM nº 476, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

**3.8. Encerramento da Distribuição dos CRI:** A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.9. abaixo.

**3.9.** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, e, nos termos do §1º do artigo 8º da Instrução CVM nº 476, a comunicação de que trata esta Cláusula



deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 8 da Instrução CVM nº 476, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

**3.10.** Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.9. deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

**3.11. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários:** Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (i) apenas entre Investidores Qualificados, e (ii) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais (“Período de Restrição”), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476, observado, ainda, o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476. O prazo de 90 (noventa) dias de restrição de negociação das Notas Comerciais não será aplicável com relação aos CRI que tenham sido subscritos e integralizados no âmbito da garantia firme, nos termos do disposto no artigo 13 da Instrução CVM nº 476. Após o Período de Restrição, observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

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

**3.12. Declarações:** Para fins de atender o disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela Instituição Custodiante e pelo Coordenador Líder.

#### **CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI**

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

**4.2. Integralização dos CRI:** A integralização das Notas Comerciais e dos CRI será realizada no montante de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), na mesma data de subscrição das Notas Comerciais e dos CRI, respectivamente, em moeda corrente nacional, conforme estabelecido nos Boletins de Subscrição. Os CRI serão integralizados (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização; ou (ii) em caso de integralizações das Notas Comerciais em Datas de Integralizações posteriores, pelo seu Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido de Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização, observado que o valor de integralização dos CRI corresponderá ao exato valor de integralização das Notas Comerciais. A integralização dos CRI será realizada via B3, estando sujeita à implementação das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes Liquidação”):

(i) perfeita formalização dos Documentos da Operação, com exceção do Contrato de Banco Depositário, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação de Securitização;

(ii) protocolo perante a JUCEPR da Reunião do Conselho de Administração da Devedora, aprovando a

#### Emissão das Notas Comerciais e a outorga das Garantias;

- (iii) recebimento pela Securitizadora de via digital de cada um dos Documentos da Operação, com exceção do Contrato de Banco Depositário;
- (iv) prenotação do Contrato de Cessão Fiduciária perante o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos de Toledo (PR) e Curitiba (PR);
- (v) prenotação do Termo de Emissão perante o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos de Toledo (PR) e Curitiba (PR);
- (vi) prenotação dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis para registro perante o 1º Serviço de Registro de Imóveis de Toledo - PR;
- (vii) recebimento de laudo de avaliação atualizado dos Imóveis Garantia, elaborado pela **Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.038.935/0001-83 (“Empresa de Avaliação”) confirmando que o somatório (a) do valor de mercado dos Imóveis Garantia é igual ou superior a R\$ 81.000.000,00 (oitenta e um milhões de reais); e (b) do valor mínimo para venda forçada é igual ou superior a R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) (“Laudo de Avaliação”);
- (viii) comprovação de que as matrículas do Supermercado Vila Pioneiro e do Supermercado Parigot se encontram completamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames;
- (ix) apresentação do Termo de Liberação (abaixo definido), elaborado pelo credor hipotecário, autorizando a liberação do Ônus Existente (hipoteca) na matrícula do Supermercado Muraro;
- (x) registro da Oferta Restrita dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3;
- (xi) recebimento de relatório de auditoria legal (*due diligence*) realizada pelo assessor legal da Operação de Securitização, bem como o recebimento de uma via digital do respectivo relatório, devidamente assinado, de forma satisfatória à Securitizadora e ao Coordenador Líder;
- (xii) recebimento pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder da *Legal Opinion* elaborada e assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil pelo assessor legal da Operação, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação formalizado à época, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder, observado que o Contrato de Banco Depositário não se encontra assinado na presente data;
- (xiii) envio de declaração firmada pela Devedora e pelos Fiadores à Securitizadora, na forma da minuta constante do Anexo IV do Termo de Emissão, atestando o que segue:
  - (a) não encontra em curso quaisquer Hipóteses de Vencimento Antecipado (conforme definidas no Termo de Emissão);
  - (b) não ocorreram mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as Notas Comerciais, a Devedora e/ou os Fiadores;

(c) a Devedora cumpre 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, as Leis Anticorrupção, conforme aplicáveis, pelos Fiadores, pela Devedora 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) se encontra em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias decorrentes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(xiv) registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante;

(xv) registro da Oferta Restrita dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na **B3 S.A - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25 ("**B3**"); e

(xvi) emissão dos CRI.

**4.2.1.** Conforme indicado no Termo de Emissão, os valores decorrentes da integralização dos CRI serão mantidos na Conta do Patrimônio Separado e a sua liberação à Devedora somente ocorrerá desde que verificado o atendimento cumulativo dos seguintes eventos, os quais, quando sob a responsabilidade da Devedora, deverão ser por ela atendidos e verificados e validados pela Securitizadora ("Condições Precedentes Liberação"):

(i) arquivamento perante a JUCEPR da Reunião do Conselho de Administração da Devedora, aprovando a Emissão e a outorga das Garantias;

(ii) perfeita formalização do Contrato de Banco Depositário, a ser formalizado com o Banco Depositário, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes;

(iii) registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Toledo (PR) e Curitiba (PR);

(iv) registro do Termo de Emissão perante o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos de Toledo (PR) e Curitiba (PR);

(v) registro do Termo de Liberação no Cartório de Registro de Imóveis competente, elaboradora pelo credor hipotecário, comprovando a liberação do Ônus Existente do Supermercado Muraro;

(vi) envio de declaração firmada pela Devedora e pelos Fiadores à Securitizadora atestando que não encontra em curso quaisquer Hipóteses de Vencimento Antecipado;

(vii) conclusão da análise dos contratos financeiros vigentes da Devedora, realizada pelo assessor legal, para a apuração da existência de eventual necessidade de obtenção de anuências e/ou notificações, para a realização da presente Emissão e/ou para a outorga das Garantias (“Auditoria Financeira”);

(viii) apresentação de todas as autorizações, *waivers* e/ou comprovantes de notificação, conforme aplicável, a serem obtidos pela Devedora junto aos credores dos contratos financeiros que prevejam a necessidade de referidas formalidades, conforme apurado na Auditoria Financeira;

(ix) exclusivamente em relação a liberação do valor líquido da Emissão, no percentual referente ao Supermercado Vila Pioneiro, nos termos dispostos na Cláusula 4.2.2. abaixo, (i) a comprovação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 01 perante o 1º Serviço de Registro de Imóveis de Toledo - Paraná; e (ii) a comprovação de que a matrícula do Supermercado Vila Pioneiro se encontra completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, com exceção da alienação fiduciária do Supermercado Vila Pioneiro;

(x) exclusivamente em relação a liberação do valor líquido da Emissão, no percentual referente ao Supermercado Parigot, nos termos dispostos na Cláusula 4.2.2. abaixo, (i) a comprovação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 02 perante o 1º Serviço de Registro de Imóveis de Toledo - Paraná; e (ii) a comprovação de que a matrícula do Supermercado Parigot se encontra completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, com exceção da alienação fiduciária do Supermercado Parigot; e

(xi) exclusivamente em relação a liberação do Valor Líquido da Emissão, no percentual referente ao Supermercado Muraro, nos termos dispostos na Cláusula 4.2.2. abaixo, (i) a comprovação do registro do Termo de Liberação (conforme abaixo definido) no Cartório de Registro de Imóveis competente, elaboradora pelo credor hipotecário, comprovando a liberação do Ônus Existente (conforme abaixo definido); (ii) a comprovação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 03 perante o 1º Serviço de Registro de Imóveis de Toledo - Paraná; e (iii) a comprovação de que a matrícula do Supermercado Muraro se encontra completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, com exceção da alienação fiduciária do Supermercado Muraro.

4.2.2. A liberação dos recursos à Devedora, poderá ocorrer de forma proporcional, na medida em que a Devedora comprove os itens (v), (vi) e (vii) da Cláusula 4.2.1. acima, desde que cumpridas as demais Condições Precedentes Liberação, na seguinte proporção:

Imóvel	% Liberação do Valor Líquido da Emissão
Supermercado Vila Pioneiro	30%
Supermercado Parigot	37%
Supermercado Muraro	33%

4.3. Ágio ou Deságio. Será 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.

4.4. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador dos CRI com base nas informações prestadas pela B3.

## CLÁUSULA QUINTA - FORMA DE PAGAMENTO, CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

5.1. Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios serão pagos nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.2. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

5.3. Juros Remuneratórios. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Sobretaxa”, e, em conjunto com a Taxa DI, “Juros Remuneratórios”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios devido no final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido da Sobretaxa, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

FatorDI = Produtório das Taxas DI, da data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de “1” até “n”;

n = Número total de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

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

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

onde:

k = Conforme definido acima;

$DI_k$  = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left( \frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dp}{252}}$$

onde:

spread = 4,0000 (quatro inteiros);

dp = É o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “dp” um número inteiro;

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) Para efeito do cálculo de  $DI_k$ , será sempre considerada a Taxa DI divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência em relação à data efetiva de cálculo.

5.3.1. Para fins de cálculo da Remuneração, considera-se “Período de Capitalização” o intervalo de tempo que se inicia a partir da primeira Data de Integralização (inclusive), da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios (inclusive), e termina na próxima Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios (exclusive), ou na Data de Vencimento, ou na data da liquidação antecipada dos CRI em razão do seu resgate antecipado ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI (exclusive), conforme o caso.

5.3.2. Indisponibilidade da Taxa DI. Se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo dos Juros Remuneratórios, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.3.2.1. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo dos Juros Remuneratórios, será convocada, pela Securitizadora, Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro dos Juros Remuneratórios. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro dos Juros Remuneratórios entre a Devedora e os Titulares dos CRI, ou caso não seja obtido quórum de instalação em primeira e segunda convocações, a Devedora deverá efetuar o resgate e pagamento integral das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de encerramento da respectiva Assembleia, ou da data em que referida Assembleia deveria ter ocorrido, conforme o caso, ou ainda em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo na Assembleia, pelo saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso.

5.3.2.2. A Taxa DI passará a ser novamente utilizada para apuração dos valores devidos em razão dos CRI a partir de sua data de publicação.

5.4 Amortização Programada. A amortização dos CRI ocorrerá nos termos do Anexo II deste Termo de Securitização, observada a carência de 12 (doze) meses. O cálculo da Amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário do CRI será realizado da seguinte forma:

$$A_{ai} = VN_e \times T_{ai}$$

onde:

$A_{ai}$  = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VN_e$  = conforme acima definido;

$TA_i$  = i-ésima taxa de amortização programada para o período em específico, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização.

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

5.6. Datas de Pagamento: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.7. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos



referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI.

## CLÁUSULA SEXTA - RESGATE ANTECIPADO OU AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA DOS CRI

**6.1. Resgate Antecipado:** A Emissora deverá promover o resgate antecipado dos CRI (“Resgate Antecipado”) na hipótese (i) do pagamento antecipado das Notas Comerciais em razão do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão; (ii) indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos na Cláusula 5.3.1 acima, sem que haja acordo em Assembleia Geral de Titulares de CRI sobre o novo índice, caso em que a Devedora deverá resgatar a integralidade das Notas Comerciais, com o consequente Resgate Antecipado e cancelamento dos CRI; e/ou (iii) da Devedora exercer a prerrogativa de que lhe foi conferida no âmbito do Termo de Emissão de regatar antecipadamente as Notas Comerciais, por meio da qual a Devedora poderá, a partir de 05 de abril de 2024, inclusive, resgatar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido dos Juros Remuneratórios e de prêmio equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) multiplicado pela *duration* remanescente (conforme metodologia BACEN), e aplicado sobre o valor a ser resgatado (“Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais” e Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais”, respectivamente).

**6.1.2.** A Devedora deverá comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, devendo constar (i) a solicitação para que a Securitizadora realize os cálculos referentes ao Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais; (ii) a data efetiva do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e pagamento à Securitizadora; (iii) local de sua realização; e (iv) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais.

**6.1.3.** A Emissora, por sua vez, comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento de Resgate Antecipado dos CRI.

**6.1.4.** Os recursos decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais serão integralmente utilizados para o Resgate Antecipado dos CRI.

**6.1.5.** Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado dos CRI será realizado com o acompanhamento do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI.

**6.1.6.** Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

**6.2. Amortização Antecipada.** A Emissora deverá promover a amortização compulsória dos CRI (“Amortização Antecipada”), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário, na hipótese da Devedora exercer a prerrogativa de que lhe foi conferida no âmbito do Termo de Emissão de amortizar antecipadamente as Notas Comerciais, a partir de 05 de abril de 2024, inclusive, mediante o pagamento do valor nominal unitário das Notas Comerciais a ser amortizado, acrescido dos Juros Remuneratórios e de prêmio equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) multiplicado pela *duration* remanescente (conforme metodologia BACEN), e aplicado sobre o valor a ser amortizado (“Prêmio de Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais” e “Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais”, respectivamente).

**6.2.1.** A Devedora deverá comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação



prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, devendo constar (i) a data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento; (ii) o valor a ser amortizado, incluindo o Prêmio de Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais aplicável; (iii) o percentual das Notas Comerciais objeto de Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais.

**6.2.2.** A Emissora, por sua vez, comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento da Amortização Antecipada dos CRI.

**6.2.3.** Os recursos decorrentes da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais serão integralmente utilizados para a Amortização Antecipada dos CRI.

**6.2.4.** Os valores pagos a título de amortização antecipada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário serão sempre imputados de forma proporcional ao valor das parcelas vincendas de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.

**6.2.5.** A Amortização Antecipada Facultativa será realizada observados os procedimentos da B3.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - GARANTIAS**

**7.1** A Emissão conta com as seguintes garantias, abaixo descritas, nos termos previstos nos respectivos Documentos da Operação, inclusive neste Termo de Securitização.

**7.2.** Cessão Fiduciária: Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Devedora cede e transfere fiduciariamente, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, (i) direitos creditórios de sua titularidade, decorrentes de contratos de fornecimento celebrados entre a Devedora e seus cooperados, devidamente representados por duplicatas, boletos e/ou faturas de emissão da Devedora representativas de vendas realizadas pela Devedora a seus cooperados, que venham a ser faturados pela Devedora e que venham a ser direcionados para a Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Banco Depositário, e (ii) de todos e quaisquer recursos ou valores depositados e/ou aplicados na Conta Vinculada, a qualquer tempo, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma depositados na Conta Vinculada ("Créditos Cedidos Fiduciariamente" e "Cessão Fiduciária", respectivamente).

**7.2.1.** A partir da celebração da Cessão Fiduciária, a totalidade dos Direitos Creditórios deverá ser direcionada para a Conta Vinculada, sendo vedado à Devedora receber quaisquer valores pagos pelos devedores dos Direitos Creditórios ou por terceiros vinculados aos Direitos Creditórios de forma diversa.

**7.3.** Alienação Fiduciária de Imóveis. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes alienações fiduciárias de imóveis:

(i) Nos termos do "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças", a ser celebrado, nesta data, entre a Devedora e a Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 01"), a Devedora constituirá, em favor da Securitizadora, a alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nºs 62.486 e 62.487, ambas do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Toledo - PR, descritos no Contrato de

#### Alienação Fiduciária de Imóveis 01 (“Supermercado Vila Pioneiro”);

(ii) Nos termos do “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças”, a ser celebrado, nesta data, entre a Devedora e a Securitizadora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 02”), a Devedora constituirá, em favor da Securitizadora, a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 72.865, do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Toledo - PR, descrito no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 02 (“Supermercado Parigot”); e

(iii) Nos termos do “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças”, a ser celebrado, nesta data, entre a Devedora e a Securitizadora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 03”, quando denominado em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 01 e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 02, os “Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”), a Devedora constituirá, em favor da Securitizadora, a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 77.668, do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Toledo - PR, descrito no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 03 (“Supermercado Muraro”, quando denominado em conjunto com o Supermercado Vila Pioneiro e o Supermercado Parigot, os “Imóveis Garantia”).

7.3.1. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 03, tendo em vista a verificação de ônus existentes sobre o Supermercado Muraro, a Devedora se obriga a averbar o termo de liberação da hipoteca constituída no âmbito da Cédula de Crédito Bancário nºs 5001003-2020.035467-8, 5001008-2020.013290-9, 5001049-2020.021941-1, 5001075-2020.038595-1, emitidas em 10 de dezembro de 2020, posteriormente aditadas, na matrícula nº 77.668, do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Toledo - PR, sendo referida averbação uma Condição Precedente de Liberação (“Termo de Liberação” e “Ônus Existente”, respectivamente).

7.3.2. No âmbito dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, a Devedora se obrigará a manter os Imóveis Alienados Fiduciariamente devidamente segurados, em seguradora de primeira linha, observado o valor mínimo de mercado apurado em laudo de avaliação, além da obrigação de endossar a apólice em favor da Securitizadora, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da presente data, e mantê-las atualizadas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas. Quando da renovação do seguro, a Devedora obriga-se a apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário a(s) apólice(s) contratada(s) e o endosso à Securitizadora, em até 30 (trinta) dias contados da data de vencimento anterior.

7.4. Fiança: Cada um dos Fiadores compareceu no Termo de Emissão para prestar garantia fidejussória, mediante a aposição de sua assinatura no referido instrumento, na condição de solidariamente coobrigado, renunciando ao benefício de ordem, entre si e a Devedora, e principais pagadores por todas as Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, o pagamento integral dos Créditos Imobiliários e todas as obrigações decorrentes de todos os Documentos da Operação (“Fiança”).

7.4.1. Cada um dos Fiadores se comprometeu a honrar a Fiança, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 822, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 837, 838 e 839, do Código Civil e 130 e 794 do Código de Processo Civil, declarando não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhe impeça de assumir a Fiança.

7.4.2. Cada um dos Fiadores poderá vir, a qualquer tempo, desde que as Obrigações Garantidas sejam descumpridas no todo ou em parte, a ser chamado para honrar as Obrigações Garantidas, observadas eventuais instruções específicas da Securitizadora nesse sentido, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento de comunicação escrita nesse sentido, independentemente de qualquer pretensão, ação,

disputa ou reclamação que a Devedora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações decorrentes do Termo de Emissão.

7.4.3. Cada um dos Fiadores declarou estar ciente e de acordo com todos os termos, condições e responsabilidades advindas do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, permanecendo válida a Fiança até a data em que for constatado pela Securitizadora o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, data na qual será devidamente extinta.

7.4.4. Nenhuma objeção ou oposição da Devedora, exceto na hipótese de liquidação integral das Obrigações Garantidas, poderá, ainda, ser admitida ou invocada por algum dos Fiadores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora, nos termos previstos no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação.

7.4.5. Até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas, cada um dos Fiadores, na qualidade de devedor solidário, concordou que não exercerá qualquer direito que possa adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança, nem deverá requerer qualquer contribuição e/ou reembolso da Devedora com relação às Obrigações Garantidas por ele satisfeitas nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação.

7.4.6. Cada um dos Fiadores se comprometeu a não cobrar, receber ou de qualquer outra forma demandar a Devedora, o pagamento de qualquer valor pago à Securitizadora em decorrência da Fiança, seja por sub-rogação ou a qualquer outro título, enquanto todas as importâncias que forem devidas à Securitizadora não tenham sido integralmente pagas. Caso algum dos Fiadores receba quaisquer pagamentos da Devedora em decorrência da Fiança antes que todas as importâncias que forem devidas à Securitizadora tenham sido integralmente pagas, ele receberá referidos valores em caráter fiduciário e se compromete a, independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade, transferir imediatamente à Securitizadora, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis, os recursos então recebidos, livres de quaisquer deduções ou retenções em decorrência de tributos, impostos ou contribuições fiscais, sociais ou parafiscais.

7.4.7. A Fiança obriga cada um dos Fiadores e os seus sucessores, a qualquer título até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas.

7.4.8. A Fiança poderá ser executada e exigida pela Securitizadora por quantas vezes for necessário até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

7.4.9. A Fiança entrará em vigor na data de assinatura do Termo de Emissão e permanecerá válida em todos os seus termos até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas.

7.4.10. A Fiança considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores pertencem ao mesmo grupo econômico e/ou são sócios da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente desta Emissão.

7.4.11. Os Cônjuges, e para os fins do artigo 1.647, inciso III do Código Civil, manifestaram a sua integral concordância e aceitação em relação à Fiança, anuindo com todos os termos e condições que a regem, previstos no Termo de Emissão e por estipulação legal, declarando conhecer integralmente e autorizar todas as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Fiadores no Termo de Emissão.

7.4.12. Em caso de falecimento, declaração judicial em qualquer instância de incapacidade, ausência ou insolvência de qualquer dos Fiadores, a Devedora se obriga a apresentar, em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data do evento, fiador substituto e/ou nova garantia complementar, desde que previamente aprovada pelos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Geral.

7.5. Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, mediante a retenção de parte do Valor Total da Emissão na primeira Data de Integralização, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados (i) para pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, em caso de inadimplemento; e (ii) para pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, exclusivamente em caso de inadimplemento pela Devedora.

7.5.1. Caso o montante do Fundo de Reserva fique inferior ao somatório de 03 (três) parcelas mensais dos meses seguintes e subsequentes à data em que ocorrer a verificação, de amortização programada e juros remuneratórios das Notas Comerciais (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”), o mesmo deverá ser recomposto pela Devedora com recursos próprios, mediante transferência bancária a ser realizada pela Devedora para a Conta do Patrimônio Separado, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

7.5.2. O cálculo do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, quando aplicável, não levará em consideração a última parcela de amortização programada das Notas Comerciais, referente à data de pagamento de 05 de abril de 2032.

7.5.3. A verificação do Fundo de Reserva será realizada pela Securitizadora mensalmente.

7.5.4. Os valores decorrentes do Fundo de Reserva enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

## **CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

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

8.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, previsto no Anexo 32-II da Instrução CVM nº. 480/09, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia após o final de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

8.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir o conteúdo constante no Anexo 32-II da Instrução CVM 480/09, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

8.2.2. A Emissora declara com base na diligência jurídica realizada pelo assessor legal que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

8.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos

Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, mediante confirmação de posição do investidor junto à B3, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora e sejam públicas.

8.3.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que vierem a ser de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; (iv) nos termos da Lei 9.514, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados, sendo os custos arcados pelo patrimônio separado; (v) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; (vi) preparar e enviar ao Agente Fiduciário o relatório indicado na cláusula 8.2 acima; (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM; (viii) manter contratados, com recursos do Patrimônio Separado, durante a vigência deste Termo de Securitização, funcionários habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e das Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores; (ix) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; (x) comunicar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI; e (xi) após o término de cada exercício social publicar suas demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes, disponibilizando-as em seu *website* para consulta do Agente Fiduciário e dos investidores.

8.4. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 90 (noventa) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

8.5. A Emissora obriga-se a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam

sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

8.6. A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (e) os Créditos Imobiliários representados pela CCI se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Termo de Emissão;
- (g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (h) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (i) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

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

#### **CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS**

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pelas

Garantias e pela Conta do Patrimônio Separado, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

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

**9.3. Isenção de Ação ou Execução:** Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

**9.4. Patrimônio Separado:** Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

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

**9.6.** O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de março de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelos auditores externos da Emissora.

**9.7. Declarações da Emissora:** Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

- (a) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e recebido o de acordo do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias.

**9.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos.** Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- (a) Despesas do Patrimônio Separado em aberto, inadimplidas pela Devedora, e não suportadas pelo Fundo de Reserva;



- (b) Pagamento de parcelas de Juros Remuneratórios dos CRI vencidas e não pagas, e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
- (c) Pagamento de parcelas de Amortização dos CRI vencidas e não pagas, e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
- (d) Parcela de Juros Remuneratórios dos CRI vincenda;
- (e) Amortização dos CRI vincenda;
- (f) Amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI em razão da antecipação de Créditos Imobiliários, se houver.

**9.8.1.** Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, com o recebimento do relatório de encerramento conferido pelo Agente Fiduciário tão logo os Créditos Imobiliários sejam satisfeito aos Titulares de CRI e emissão do termo de quitação pela Securitizadora, a Emissora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Reserva existente na Conta do Patrimônio Separado, para a Conta de Livre Movimentação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação das Obrigações Garantidas, sendo certo que referidos recursos a serem restituídos abrangerão eventuais rendimentos líquidos obtidos com os Investimentos Permitidos referenciadas na Cláusula 9.12 abaixo.

**9.9.** Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

**9.10.** Gestão de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão geridos pela Emissora, sendo que o resultado obtido pela eficiência e gestão dos Créditos Imobiliários adquiridos pela Emissora para posterior vinculação ao Patrimônio Separado, serão atribuídos a Emissora. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da Conta do Patrimônio Separado pertencerão com exclusividade à Emissora.

**9.11.** Investimentos Permitidos: Quaisquer valores depositados ou mantidos na Conta do Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Securitizadora em investimentos de renda fixa, de liquidez diária, podendo ser títulos de emissão do Tesouro Nacional, fundos de investimento com perfil conservador ou certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Itaú-Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A. e/ou Br Partners Banco de Investimento S.A.

**9.11.1.** Fica desde já certo e ajustado entre as Partes que, para todos os fins de direito, a Emissora e os titulares dos CRI não assumem qualquer responsabilidade perante a Devedora, por perdas financeiras resultantes de qualquer investimento nas Aplicações Financeiras, desde que expressamente observado o disposto na Cláusula 9.11 acima.

**9.11.2.** Correrão por conta da Devedora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos.



**9.12.3.** Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Emissora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Emissora.

**9.12** Guarda da Escritura de Emissão de Notas Comerciais: A Emissora será responsável pela guarda eletrônica da via eletronicamente emitida do Termo de Emissão, recebendo a Instituição Custodiante uma cópia simples do Termo de Emissão.

**9.13.** 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 Geral, desde que sejam devidamente quitados todos os valores a ela devidos até o momento.

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

**9.13.2.** Na hipótese previstas nos itens (ii) e (iii) acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a substituição da Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma da Cláusula Décima Primeira deste Termo de Securitização.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

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

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, conforme consta no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/21;
- (d) prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VIII;
- (e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (f) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tratamento

equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;

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

(h) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias, bem como o registro das alienações fiduciárias dos Imóveis Garantia, da Cessão Fiduciária e da Fiança, na medida em que estiverem completamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames existentes e forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Cartórios de Títulos e Documentos competentes e dos atos societários quando do registro nas juntas comerciais competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Adicionalmente, (i) com base no valor convencionados pelas partes dos contratos de garantia dos Imóveis Garantia, os imóveis são suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, (ii) desde que observadas as razões de garantias mensais, a Cessão Fiduciária poderá ser suficiente em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização.

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

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar, conforme o caso, a Emissora e/ou as garantidoras, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador dos CRI;
- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10 deste Termo de Securitização;
- (i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;

- (j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m) comunicar os Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências e as providências que pretende tomar a respeito do assunto para os Titulares dos CRI;
- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 3 (três) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- (r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;
- (s) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- (u) 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 respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17/21.

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

**10.4. Remuneração do Agente Fiduciário:** Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, (i) a título de implementação, será devida parcela única de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e (ii) parcelas trimestrais no valor de R\$ 3.750,00 (três mil setecentos e cinquenta reais) cujo valor anual corresponde a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais nos trimestres subsequentes até o resgate total dos CRI, (iii) pela verificação da Destinação de Recursos de Reembolso, o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) devido no 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento e por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de setembro de 2022 e a segunda em 30 de março de 2023, e as demais verificações devidas a cada semestre até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada serão devidas 2 parcelas do item “ii” a título de “abort fee”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

**10.4.1.** No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, 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, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

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

**10.4.3.** As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e

quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**10.4.4.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

**10.4.5.** Adicionalmente, a Devedora e, em caso de inadimplência o Patrimônio Separado, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver impossibilidade para custeio de tais despesas pelo Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE.

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

**10.4.7.** O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima, e por não existirem recursos no Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento, por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso, pelo Agente Fiduciário, aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação.

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

**10.4.9. Caso o Agente Fiduciário ou qualquer prestador de serviço venha a exercer cobrança de valores intempestivamente, não será devido pela Emissora nenhum acréscimo a título de Encargos Moratórios, multa, atualização monetária ou a qualquer outro título, desde que pago na nova data acordada. Não serão exigíveis nem devidos pelo Patrimônio Separado ou pela Emissora os valores cobrados intempestivamente a título de prestação de serviço após o Resgate Antecipado dos CRI ou após a Data de Vencimento do CRI, sendo certo que a Emissora não se responsabilizará, em nenhuma hipótese, pelo ressarcimento de tais valores.**

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

**10.6. Destituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9 deste Termo de Securitização.

**10.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição:** O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.7 e da Cláusula 10.8 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**10.8. Substituição Permanente:** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

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

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

**10.11. Atuação Vinculada:** A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, 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.

**10.12. Presunção de Veracidade:** Caberá à Devedora e à Emissora, conforme o caso, a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração.

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO PELO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**11.1.** Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 11.3 abaixo, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado. Caso os Créditos Imobiliários encontrem-se inadimplentes, e tenha sido decretado o seu vencimento antecipado, o Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado, promovendo a excussão das Garantias até o integral resgate dos CRI.

**11.2. Convocação da Assembleia Geral:** Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula 12 e seguintes deste Termo de Securitização, e na Lei nº 9.514/97 para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova securitizadora, observado o quórum de deliberação previsto na Lei nº 9.514/97. A instalação será de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos CRI dos Titulares dos CRI em Circulação.

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

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; ou
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado do respectivo inadimplemento.

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL**

**12.1 Assembleia Geral de Titulares de CRI:** Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, de forma presencial, ou à distância, conforme autorizado pela Instrução 625, de 14 de maio de 2020 (“Instrução CVM nº 625”), a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da



comunhão dos Titulares dos CRI.

**12.2. Convocação:** A Assembleia Geral de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo (i) Agente Fiduciário, (ii) pela Emissora, ou (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

**12.3. Forma de Convocação:** Observado o disposto na Cláusula 11 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes em jornal em que a Emissora publica seus atos societários, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

**12.3.1.** No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Instrução CVM nº 625 do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos titulares dos CRI, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

**12.4. Prazo para Realização:** A Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser realizada com no mínimo 15 (quinze) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação. Excepcionalmente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, indicado na Cláusula 11.2 acima, a Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira ou à segunda convocações, nos termos da Lei nº 9.514/97.

**12.5. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário:** Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou não haja quórum de deliberação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

**12.6. Responsabilidade da Emissora:** A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente



dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI.

**12.7. Legislação Aplicável:** As Assembleia Geral 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 titulares das notas comerciais e, ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**12.8. Instalação:** A Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

**12.10. Quóruns:** Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Instrução CVM nº 625, se aplicável.

**12.11. Presença da Emissora:** Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Instrução CVM nº 625, se aplicável.

**12.12. Prestação de Informações:** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

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

**12.14. Quórum de Deliberação:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, pela maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, pela maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI.

**12.15. Quóruns Qualificados:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações feitas pela Emissora em relação: (i) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) à Data de Vencimento Final; (iv) às Hipóteses de Vencimento Antecipado; (v) aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (vi) às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; (vii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; (viii) realização de qualquer

Resgate Antecipado dos CRI; (ix) qualquer alteração às previsões referentes à Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI; e (x) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira ou segunda convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

**12.16.** Na Assembleia Geral convocada para a deliberação pelo vencimento antecipado das Notas Comerciais, caso não haja instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI por falta de quórum em primeira e segunda convocações, ou ausência de quórum de deliberação, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

**12.17. Dispensa para Instalação:** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

**12.18. Dispensa:** É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Emissão; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros.

**12.19. Encaminhamento de Documentos para a CVM:** As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas à CVM via Fundos.net, sendo que sua publicação ocorrerá no *website* da Emissora.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**13.1. Despesas da Emissão:** A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), observado que:

- (a) A remuneração será paga sempre anualmente, sendo a primeira parcela será devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro;
- (b) As parcelas serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IGPM-FGV, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;
- (c) A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;
- (d) A remuneração será acrescida de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da

Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento; e

(e) Não estão inclusos na remuneração acima os custos de atividades extraordinárias tais como: (i) de reestruturação da Oferta Restrita e dos CRI; (ii) a realização de assembleias de Titulares dos CRI; (iii) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; (iv) realização de notificações de quaisquer partes e/ou do devedor dos CRI, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta, de forma que, para a realização desta atividades descritas nos itens acima; (v) a elaboração de cálculos de garantias e/ou para cobertura de inadimplemento e/ou para reestruturação do lastro ou da garantia, 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 IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("Remuneração Independente"), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Securitizadora, e estará limitada ao montante máximo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por demanda mensal que nos for direcionada. A Devedora também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles 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 solicitação de liquidação antecipada dos CRI, integral ou parcial, o que acarretará na cobrança de uma taxa de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por solicitação, 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 CETIP; (vii) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive mas não exclusivamente de auditoria do patrimônio separado. Os valores aqui indicados deverão ser pagos líquidos de impostos, taxas e/ou tributos, e deverão ser corrigidos mensalmente pelo IGPM/FGV a partir da data deste Termo de Securitização; e

(f) Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*). Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

**13.2. Despesas do Patrimônio Separado:** São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento da obrigação de seu pagamento pela Devedora:

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

insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;

- (c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (d) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (f) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, registro, custódia, escrituração e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando, (a) as despesas com sistema de processamento de dados, (b) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (c) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (d) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (e) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e (f) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora e/ou Agente Fiduciário e/ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista no Termo de Securitização, na hipótese em que esses venham a assumir a sua administração, conforme o caso. Tais despesas deverão ser razoavelmente incorridas e comprovadas, conforme o caso;
- (g) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do auditor independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração das demonstrações financeiras auditadas do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor;
- (h) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização;
- (i) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (j) a remuneração devida ao Custodiante, Escriturador das Notas Comerciais, Escriturados dos CRI, Agente Fiduciário, contador do Patrimônio Separado, auditor do Patrimônio Separado e qualquer outro prestador contratado pela Emissora no âmbito da Emissão;
- (k) as despesas referentes à manutenção da Conta do Patrimônio Separado;
- (l) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos os CRI;
- (m) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta; e

(n) quaisquer outras despesas assumidas pela Emissora no âmbito da Emissão.

**13.3. Responsabilidade dos Titulares dos CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 13.1. e 13.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

**13.3.1.** Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso as despesas da Oferta não sejam pagas pela Devedora, e o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com esse pagamento, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, sem prejuízo do direito ao reembolso dos Titulares dos CRI, pela Devedora, pelas despesas efetivamente suportadas pelos Titulares dos CRI, caso aplicável.

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

**13.3.3.** 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 a que este titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas independente da realização/aprovação de Assembleia Geral.

**13.3.4.** 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 Geral para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado.

**13.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI:** Observado o disposto nos itens 13.1., 13.2. e 13.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 13.1. acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

**13.4.2.** Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 13.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário e/ou da Emissora, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário e/ou da Emissora na hipótese de inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

**13.5. Custos Extraordinários:** Quaisquer custos extraordinários incorridos pela Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a remuneração adicional pelo trabalho de profissionais da Emissora, Agente Fiduciário dedicados a tais atividades, ou de profissionais que venham a ser contratados para tais atividades, deverão ser arcados pela Devedora.

**13.6. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas:** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado com a outorga da respectiva quitação pelo Agente Fiduciário, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de Créditos Imobiliários, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Devedora.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

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

##### **14.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil**

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“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%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).



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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

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

Não obstante a 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% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, 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. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

#### **14.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor



domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

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.

#### **14.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

##### **Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio**

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na 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, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

##### **Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários**

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE**

**15.1 Publicidade:** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), serão publicados pela Emissora no seu *website* ([www.barisec.com.br](http://www.barisec.com.br)) e as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, sendo certo que, todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

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

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**16.1. Registro do Termo de Securitização:** O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, ocasião

em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo V a este Termo de Securitização.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - NOTIFICAÇÕES**

**17.1. Comunicações:** Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

*Para a Emissora*

**BARI SECURITIZADORA S.A.**

Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, Conjunto 32 - Vila Olímpia

CEP 04547-005, São Paulo - SP

At.: Carolina Marcondes

Telefone: 11-3562-9081

E-mail: [carolina.marcondes@bariguise.com.br](mailto:carolina.marcondes@bariguise.com.br) e [pos-emissao@bariguise.com.br](mailto:pos-emissao@bariguise.com.br)

*Para o Agente Fiduciário*

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, São Paulo - SP

CEP: 04.534-004, São Paulo - SP

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

Telefone: (21) 3514-0000

Correio eletrônico: [ger1.agente@oliveiratrust.com.br](mailto:ger1.agente@oliveiratrust.com.br)

**17.2. Consideração das Comunicações:** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - RISCOS**

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

(a) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pela Devedora dos Créditos Imobiliários: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários relacionados às Notas Comerciais, representados pela CCI e vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas nas Notas Comerciais, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos adversos em relação ao pagamento da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora, não há coobrigação da Emissora na Oferta;

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora

para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI;

(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final;

(d) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores;

(e) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI;

(f) Risco de Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI;

(g) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca

maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação;

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

(i) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;

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

(k) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta: A Oferta, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

(l) Risco de Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Resgate Antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

(m) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização;

(n) Risco Relacionado à Limitação da Obrigação de Indenizar do Banco Depositário no Âmbito do Contrato de Banco Depositário: Nos termos do Contrato de Banco Depositário, quando for imputado ao Banco Depositário a obrigação de indenizar, bem como o pagamento de multas previstas no Contrato de Banco Depositário ou a ele relacionadas por eventual inadimplemento do Banco Depositário será limitada ao montante correspondente a 12 (doze) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano. Ademais, exclusivamente quanto a obrigação de indenizar, será restrita aos danos diretos. Dessa forma, a Securitizadora e a Devedora desde já renunciaram, de forma irrevogável e irretratável, a qualquer indenização em valor superior ao previsto;

- (o) Risco Relacionado ao Bloqueio da Conta Vinculada por Falta de Representação Válida: Somente as Pessoas Autorizadas, conforme definidas no Contrato de Banco Depositário, poderão movimentar a Conta Vinculada. Dessa forma, caso a identificação das Pessoas Autorizadas não for devidamente realizada, os recursos poderão ficar bloqueados na Conta Vinculada no momento do pedido de liberação;
- (p) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI;
- (q) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI: As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses;
- (r) Risco Referente a Verificação da Destinação dos Recursos. Não caberá ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações prestadas;
- (s) A integralização dos CRI depende da implementação de 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 e, portanto, o aperfeiçoamento dos Créditos Imobiliários, com 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;
- (t) Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. O Coronavírus (COVID-19), bem como eventual surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo: (i) pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão em epígrafe; (ii) poderão ser apresentadas entraves no âmbito do mercado secundário em relação aos CRI; (iii) poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, a Devedora e o resultado de suas operações, incluindo em relação às aplicações financeiras; (iv) podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Devedora. Assim sendo, por mais que as práticas de governança da Emissora tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição, formalização, excussão e execução de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas

comerciais e cartórios de registro de imóveis, outrossim, poderá haver morosidade para a práticas de eventuais outros atos de constituição de mora via cartórios, atos de execução ou excussão administrativa e judicial de garantias e títulos de dívida, isso em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento como, exemplificativamente, o ato expedido pelo Conselho Nacional de Justiça, de acordo com o Provimento nº 94 de 28 de março de 2020, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. De se ressaltar que as medidas para enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional adotados pela Emissora e aqueles retro anunciados que expõem novos Fatores de Risco à Emissão, estão em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, bem como de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (International Health Regulation da World Health Organization);

(u) Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros;

(v) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis Garantia objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários;

(w) Riscos relativos à execução das Garantias: A impontualidade ou o inadimplemento relativo aos Créditos Imobiliários poderá levar à necessidade de execução das respectivas garantias. Não é possível assegurar que a execução das Garantias assegurará o pagamento integral e tempestivo dos CRI.

O Fundo de Reserva pode não ser suficiente para garantir o pagamento tempestivo e total dos CRI e/ou de suas despesas.

É possível que os procedimentos de execução das garantias possam ter custo elevado (em razão de custos com advogados, procedimentos de publicação de editais, eventuais custos judiciais para propositura e acompanhamento de ações judiciais, entre outros) ou tenham seu prazo estendido de forma excessiva (em razão, por exemplo, de eventuais questionamentos relacionados à legalidade do procedimento, da dificuldade de intimação dos devedores, não alienação de bens em leilão, entre outros).

Assim, o atraso na excussão das garantias poderá representar perda financeira aos titulares dos CRI, relativamente não apenas a frustração da percepção da remuneração contratada, mas também a incidência de custos adicionais.

(x) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis: Na presente data, a garantia outorgada nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis não se encontra devidamente constituída e exequível, na medida em que o referido contrato não foi registrado no cartório competente. Ademais, existem ônus reais (hipotecas) constituídos no Supermercado Muraro, conforme identificada no Contrato de Alienação Fiduciária 03. Dessa forma, tais fatos podem impactar negativamente a excussão do Supermercado



Muraro, caso elas não sejam liberadas até a constituição da alienação fiduciária do Supermercado Muraro, em favor da Emissora;

(y) Risco pela não identificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. Devido à falta de identificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente quanto ao seu valor, encargos e respectivos devedores, dentre outras características, no Contrato de Cessão Fiduciária, em eventual excussão da Cessão Fiduciária ou decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora, a garantia poderá ser questionada. Dessa forma, não há como garantir que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte dos créditos;

(z) Risco de Insuficiência da Cessão Fiduciária. A Cessão Fiduciária é constituída por recebíveis futuros que venham a ser faturados pela Devedora e que venham a ser depositados na Conta Vinculada, a seu exclusivo critério. Na eventualidade de excussão da Cessão Fiduciária o produto resultante da execução poderá não ser suficiente para viabilizar o resgate dos CRI, seja porque a Cessão Fiduciária pode no momento da execução representar valor inferior ao saldo devedor, seja pelo inadimplemento, parcial ou total, dos devedores finais, ou seja porque a Devedora deixe de faturar os Créditos Cedidos Fiduciariamente na Conta Vinculada. Dessa forma, não há como garantir que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte dos recebíveis arrecadados na Conta Vinculada;

(aa) Risco Relacionado à Liberação Automática dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. Conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, os Créditos Cedidos Fiduciariamente serão depositados na Conta Vinculada, de titularidade da Devedora, cujos recursos serão liberados diariamente e de forma automática para a Devedora. Caso verificado pela Securitizadora quaisquer das Hipóteses de Bloqueio, a Securitizadora deverá notificar o Banco Depositário, sendo que, neste caso, os recursos que estiverem disponíveis, ou que vierem a ser depositados na Conta Vinculada a partir desse evento, serão retidos para pagamento das Obrigações Garantidas. Contudo, devido à sistemática de liberação automática, no momento da excussão da garantia poderá não haver nenhum recurso na Conta Vinculada. Dessa forma, não há como garantir que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte dos recebíveis arrecadados na Conta Vinculada;

(bb) Risco Relacionado a Conta Vinculada estar sob a titularidade da Devedora: A Conta Vinculada na qual os Créditos Cedidos Fiduciariamente serão arrecadados é de titularidade da Devedora. Dessa forma, para o cumprimento de outras obrigações da Devedora, é possível que eventuais decisões judiciais decretem a penhora dos recursos disponíveis na Conta Vinculada. Neste caso, caberá a Securitizadora defender os direitos e interesses dos Titulares dos CRI mediante a comprovação de que os Créditos Cedidos Fiduciariamente se encontram cedidos fiduciariamente no âmbito da Operação de Securitização, o que pode acarretar atrasos nos pagamentos dos valores devidos aos Titulares dos CRI e demandar o emprego de recursos do Patrimônio Separado;

(cc) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi realizada entre os meses de dezembro de 2021 a março de 2022 na ocasião e para os fins da presente Emissão, nos termos contratados, com escopo limitado a determinados aspectos, tendo sido objeto da diligência a análise da Devedora, incluindo 05 (cinco) as suas filiais com faturamento mais relevante, dos Fiadores, dos Imóveis Garantia e os antecessores dos Imóveis Garantias em um período de 10 (dez) anos.

A *due diligence* teve seu escopo limitado, de acordo com as informações acima e o relatório de auditoria elaborado pelo assessor legal, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, afetem negativamente os CRI.



No âmbito da diligência jurídica realizada, não foram identificados pelo assessor jurídico fatos ou situações que pudessem inviabilizar a Emissão, contudo, foram formuladas observações e ressalvas no relatório de auditoria (“Relatório de Auditoria”), que poderão, eventualmente, impactar, de forma mais ou menos relevante a presente Emissão, das quais ressaltamos as descritas abaixo:

- (i) No âmbito da auditoria jurídica, foi constatada a existência de débitos tributários federais da Devedora. Os débitos tributários federais, conforme descritos no Relatório de Situação Fiscal disponibilizado pela Devedora, totalizam o saldo de R\$ 14.918.487,54 (quatorze milhões, novecentos e dezoito mil, quatrocentos e oitenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos), os quais encontram-se sob exigibilidade suspensa. O descumprimento dos parcelamentos dos débitos fiscais poderá afetar adversamente o patrimônio da Devedora e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI.

(dd) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI: As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses;

(ee) Risco de custo adicional para o Patrimônio Separado e para os investidores para avaliação dos Imóveis objeto da garantia: Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá contratar, às expensas do Patrimônio Separado, terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado dos bens dados em garantia bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício. A Fiduciária também terá esta faculdade para fins de atendimento de solicitação do auditor independente do Patrimônio Separado. Não existindo recurso no Patrimônio Separado para fazer frente as avaliações, o investidor serão chamados a aportar recursos para a realização da despesa, o que impactará no retorno financeiro por ele esperado;

(ff) Risco de Desvalorização dos Imóveis Garantia. Deve ser levado em consideração o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os Imóveis Garantia objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do referido imóvel, bem como deve ser considerado pelos potenciais investidores dos CRI a possibilidade de ocorrência de eventos externos que de alguma forma possam afetar os Imóveis Garantia. Eventual diminuição do valor de avaliação dos Imóveis Garantia poderá prejudicar a excussão da Alienação Fiduciária dos Imóveis, a qual poderá não ser suficiente para a quitação de todo o saldo devedor dos CRI. Embora atualmente os Imóveis Garantia estejam em bom estado de conservação, ao longo do prazo da Oferta Restrita, caso não haja investimentos adicionais em reformas e melhorias, os Imóveis Garantia podem sofrer depreciação e perder valor das construções realizadas. Não há como garantir que tais investimentos serão realizados; e

(gg) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

## CLAUSULA DÉCIMA NONA - DISPOSIÇÕES FINAIS

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

**19.2.** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

**19.3.** O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

**19.4.** A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

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

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

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

## CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

**20.1.** Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco por agência de rating, sendo dispensada a elaboração e atualização de relatório de rating nos termos do parágrafo 7º do artigo 7º da Instrução CVM nº 414/04.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - FORO

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

**21.2. Execução Específica:** A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

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

São Paulo, 18 de março de 2022.

*(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)*



(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 99ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Bari Securitizadora S.A. celebrado em 18 de março de 2022)

**BARI SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

---

Nome: Ana Carolina Marcondes de Castro  
CPF/ME: 282.568.888-65  
Cargo: Diretora Jurídica

---

Nome: Henrique Sangenetto Pinto  
CPF/ME: 153.063.457-19  
Cargo: Coordenador Financeiro

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

*Agente Fiduciário*

---

Nome: Nathalia Guedes Esteves  
CPF/ME: 107.606.197-43  
Cargo: Procuradora

---

Nome: Bianca Galdino Batistela  
CPF/ME: 090.766.477-63  
Cargo: Procuradora

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome: Thais Daiane Giollo  
CPF: 058.632.999-40

---

Nome: Gilton Rodrigues Miranda  
CPF: 164.918.578-24

**ANEXO I**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 99ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BARI**  
**SECURITIZADORA S.A., CELEBRADO EM 18 DE MARÇO DE 2022**

*Características dos Créditos Imobiliários*

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 18 de março de 2022	
SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
<b>1. EMISSOR</b>					
<b>BARI SECURITIZADORA S.A.</b> , sociedade por ações registrada na CVM, 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.					
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira, com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34.					
<b>3. DEVEDORA</b>					
<b>PRIMATO COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL</b> , pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Toledo, estado do Paraná, na Rodovia BR 163/PR, KM 252,3, Bloco II, s/n, Zona Rural, CEP 85.919-899, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.168.202/0001-72.					
<b>4. GARANTIAS</b>					
<p>As obrigações decorrentes das Notas Comerciais são garantidas Pela fiança prestada por <b>ANDERSON LEO SABADIN</b>, brasileiro, diretor executivo, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, portador da Cédula de Identidade nº 6.300.079-5, expedido pelo SSP/PR, inscrito no CPF/ME sob o nº 021.836.249-81, residente e domiciliado na cidade de Toledo, estado do Paraná, na Rua Dom Pedro II, 2822, Apartamento 601, CEP 65901270 (<u>“Anderson Sabadin”</u>); e <b>CEZAR LUIZ DONDONI</b>, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, agropecuarista, portador da Cédula de Identidade nº 14.674.674-8, expedido pelo SSP/PR, inscrito no CPF/ME sob o nº 242.328.589-20, residente e domiciliado na cidade de Cascavel, no estado do Paraná, na Rua Pernambuco, 1364, Apartamento 1001, Centro, CEP 85810-021 (<u>“Cezar Dondoni”</u>), quando denominado em conjunto com o Anderson Sabadin, os <u>“Fiadores”</u>).</p> <p>Adicionalmente, conforme previsto no Termo de Emissão, as Notas Comerciais serão garantidas, pelas seguintes garantias:</p> <p>(i) <u>Cessão Fiduciária</u>: Nos termos do <u>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”</u>, celebrado entre a Devedora e a Securitizadora (<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”</u>), a Devedora cedeu e transferiu fiduciariamente, os (a) direitos creditórios de sua titularidade, decorrentes de contratos de fornecimento celebrados entre a Devedora e seus cooperados, devidamente representados por duplicatas, boletos e/ou faturas de emissão da Devedora representativas de vendas realizadas pela Devedora a seus cooperados, que venham a ser faturados pela Devedora (<u>“Direitos Creditórios”</u>) e que venham a ser direcionados para conta vinculada, e (b) de todos e quaisquer recursos ou valores depositados e/ou aplicados na conta vinculada, a qualquer tempo, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma depositados na conta vinculada (<u>“Créditos Cedidos Fiduciariamente”</u> e <u>“Cessão Fiduciária”</u>, respectivamente); e</p>					

(ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas, a Devedora constituirá, por meio de cada “*Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado entre a Devedora e a Securitizadora (“*Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel*” e “*Alienação Fiduciária de Imóvel*”, respectivamente), a alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nos 62.486, 62.487, 72.865 e 77.668, todas do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Toledo - PR (“*Imóveis Alienados Fiduciariamente*”).

**5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO:** O “*Instrumento Particular da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Primato Cooperativa Agroindustrial*”, celebrado, nesta data, entre a Devedora, na qualidade de emitente, a Emissora, na qualidade de titular das notas comerciais, e a Instituição Custodiante, na qualidade de escriturador, bem como os Fiadores (“*Termo de Emissão*”), por meio da qual a Devedora emitiu 55.000 (cinquenta e cinco mil) notas comerciais, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) (“*Notas Comerciais*”);

**IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO:** Conforme Anexo IX abaixo;

**6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO**

6.1. DATA DE EMISSÃO DAS NOTAS COMERCIAIS	18 de março de 2022 (“ <i>Data de Emissão</i> ”);
6.2. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	3.671 (três mil, seiscentos e setenta e um) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 05 de abril de 2032 (“ <i>Data de Vencimento</i> ”);
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão;
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O valor nominal unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente;
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o valor nominal unitário das Notas Comerciais ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ) (“ <i>Taxa DI</i> ”), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <i>Sobretaxa</i> ”, e, em conjunto com a Taxa DI, “ <i>Juros Remuneratórios</i> ”), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
6.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou

JUROS REMUNERATÓRIOS	resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento dos Juros Remuneratórios será realizado mensalmente até a Data de Vencimento, conforme informadas no Anexo II do Termo de Emissão;
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão, a amortização de principal será realizada, mensalmente, a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive), conforme informado no Anexo II do Termo de Emissão;
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP; e
6.8. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2,00% (dois por cento) sobre a importância total devida.



**ANEXO II**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 99ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BARI**  
**SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 18 DE MARÇO DE 2022**

***Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios***

MÊS	DATA DE PAGAMENTO	TAI	PAGAMENTO DE JUROS REMUNERATÓRIOS
1	5-mai-22	0,0000%	SIM
2	6-jun-22	0,0000%	SIM
3	6-jul-22	0,0000%	SIM
4	4-ago-22	0,0000%	SIM
5	6-set-22	0,0000%	SIM
6	6-out-22	0,0000%	SIM
7	7-nov-22	0,0000%	SIM
8	6-dez-22	0,0000%	SIM
9	5-jan-23	0,0000%	SIM
10	6-fev-23	0,0000%	SIM
11	6-mar-23	0,0000%	SIM
12	6-abr-23	0,0000%	SIM
13	5-mai-23	0,3942%	SIM
14	6-jun-23	0,3993%	SIM
15	6-jul-23	0,4046%	SIM
16	4-ago-23	0,4099%	SIM
17	6-set-23	0,4154%	SIM
18	5-out-23	0,4209%	SIM
19	7-nov-23	0,4265%	SIM
20	6-dez-23	0,4323%	SIM
21	5-jan-24	0,4381%	SIM
22	6-fev-24	0,4441%	SIM
23	6-mar-24	0,4501%	SIM
24	4-abr-24	0,4563%	SIM
25	7-mai-24	0,4625%	SIM
26	6-jun-24	0,4689%	SIM
27	4-jul-24	0,4754%	SIM
28	6-ago-24	0,4820%	SIM
29	5-set-24	0,4888%	SIM

30	4-out-24	0,4957%	SIM
31	6-nov-24	0,5027%	SIM
32	5-dez-24	0,5098%	SIM
33	7-jan-25	0,5171%	SIM
34	6-fev-25	0,5245%	SIM
35	10-mar-25	0,5321%	SIM
36	4-abr-25	0,5398%	SIM
37	7-mai-25	0,5477%	SIM
38	5-jun-25	0,5557%	SIM
39	4-jul-25	0,5639%	SIM
40	6-ago-25	0,5723%	SIM
41	4-set-25	0,5808%	SIM
42	6-out-25	0,5896%	SIM
43	6-nov-25	0,5985%	SIM
44	4-dez-25	0,6075%	SIM
45	7-jan-26	0,6168%	SIM
46	5-fev-26	0,6263%	SIM
47	5-mar-26	0,6360%	SIM
48	7-abr-26	0,6459%	SIM
49	7-mai-26	0,6560%	SIM
50	5-jun-26	0,6664%	SIM
51	6-jul-26	0,6770%	SIM
52	6-ago-26	0,6878%	SIM
53	4-set-26	0,6989%	SIM
54	6-out-26	0,7102%	SIM
55	6-nov-26	0,7218%	SIM
56	4-dez-26	0,7337%	SIM
57	7-jan-27	0,7458%	SIM
58	4-fev-27	0,7583%	SIM
59	4-mar-27	0,7711%	SIM
60	6-abr-27	0,7841%	SIM
61	6-mai-27	0,7975%	SIM
62	4-jun-27	0,8113%	SIM
63	6-jul-27	0,8254%	SIM
64	5-ago-27	0,8398%	SIM
65	6-set-27	0,8546%	SIM
66	6-out-27	0,8699%	SIM
67	5-nov-27	0,8855%	SIM
68	6-dez-27	0,9016%	SIM
69	6-jan-28	0,9180%	SIM
70	4-fev-28	0,9350%	SIM
71	6-mar-28	0,9524%	SIM
72	6-abr-28	0,9703%	SIM
73	5-mai-28	0,9888%	SIM

74	6-jun-28	1,0078%	SIM
75	6-jul-28	1,0273%	SIM
76	4-ago-28	1,0474%	SIM
77	6-set-28	1,0682%	SIM
78	5-out-28	1,0895%	SIM
79	7-nov-28	1,1116%	SIM
80	6-dez-28	1,1343%	SIM
81	5-jan-29	1,1578%	SIM
82	6-fev-29	1,1820%	SIM
83	6-mar-29	1,2071%	SIM
84	5-abr-29	1,2329%	SIM
85	7-mai-29	1,2597%	SIM
86	6-jun-29	1,2874%	SIM
87	5-jul-29	1,3161%	SIM
88	6-ago-29	1,3458%	SIM
89	6-set-29	1,3766%	SIM
90	4-out-29	1,4085%	SIM
91	7-nov-29	1,4417%	SIM
92	6-dez-29	1,4761%	SIM
93	7-jan-30	1,5118%	SIM
94	6-fev-30	1,5490%	SIM
95	8-mar-30	1,5877%	SIM
96	4-abr-30	1,6281%	SIM
97	7-mai-30	1,6701%	SIM
98	6-jun-30	1,7139%	SIM
99	4-jul-30	1,7597%	SIM
100	6-ago-30	1,8076%	SIM
101	5-set-30	1,8576%	SIM
102	4-out-30	1,9100%	SIM
103	6-nov-30	1,9650%	SIM
104	5-dez-30	2,0226%	SIM
105	7-jan-31	2,0832%	SIM
106	6-fev-31	2,1469%	SIM
107	6-mar-31	2,2140%	SIM
108	4-abr-31	2,2848%	SIM
109	7-mai-31	2,3595%	SIM
110	5-jun-31	2,4385%	SIM
111	4-jul-31	2,5223%	SIM
112	6-ago-31	2,6111%	SIM
113	4-set-31	2,7056%	SIM
114	6-out-31	2,8061%	SIM
115	6-nov-31	2,9135%	SIM
116	4-dez-31	3,0282%	SIM
117	7-jan-32	3,1513%	SIM

118	5-fev-32	3,2835%	Sim
119	4-mar-32	3,4259%	Sim
120	6-abr-32	100,0000%	Sim

**ANEXO III**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 99ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BARI**  
**SECURITIZADORA S.A., CELEBRADO EM 18 DE MARÇO DE 2022**

***Declaração da Emissora***

**BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações registrada na CVM, 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, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 99ª Série da 1ª Emissão da Emissora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e na qual a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário e com o Coordenador Líder, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo, 18 de março de 2022.

**BARI SECURITIZADORA S.A.**  
*Emissora*

---

Nome: Ana Carolina Marcondes de Castro  
CPF: 282.568.888-65  
Cargo: Diretora Jurídica

---

Nome: Henrique Sangenetto Pinto  
CPF: 153.063.457-19  
Cargo: Coordenador Financeiro

**ANEXO IV**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 99ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BARI**  
**SECURITIZADORA S.A., CELEBRADO EM 18 DE MARÇO DE 2022**

***Declaração do Agente Fiduciário***

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 99ª Série da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), da **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações registrada na CVM, 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 (“Emissora”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Coordenador Líder, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo, 18 de março de 2022.

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

---

Nome: Nathalia Guedes Esteves  
CPF/ME: 107.606.197-43  
Cargo: Procuradora

---

Nome: Bianca Galdino Batistela  
CPF/ME: 090.766.477-63  
Cargo: Procuradora

**ANEXO V**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 99ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BARI**  
**SECURITIZADORA S.A., CELEBRADO EM 18 DE MARÇO DE 2022**

***Declaração da Instituição Custodiante***

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da *Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*, emitida pela **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações registrada na CVM, 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 ("Emissora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI, assinada digitalmente, e que, conforme o Termo de Securitização, assinado digitalmente, (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 99ª Série da 1ª Emissão da Bari Securitizadora S.A. ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Emissora, foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 99ª Série da 1ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.*, firmado em 18 de março de 2022 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/97. O regime fiduciário foi registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada, respectivamente, nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

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

São Paulo, 18 de março de 2022.

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

---

Nome: Nathalia Guedes Esteves  
CPF/ME: 107.606.197-43  
Cargo: Procuradora

---

Nome: Bianca Galdino Batistela  
CPF/ME: 090.766.477-63  
Cargo: Procuradora



**ANEXO VI**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 99ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BARI**  
**SECURITIZADORA S.A., CELEBRADO EM 18 DE MARÇO DE 2022**

***Declaração do Coordenador Líder***

O **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “Coordenador Líder”), na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta Restrita dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 99ª Série da 1ª Emissão da **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações registrada na CVM, 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 (“Emissora”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo, 18 de março de 2022.

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

---

Nome: Livia Arbex Endo  
CPF/ME: 077.527.627-84  
Cargo: Procuradora

---

Nome: Gustavo Pachione Guedes  
CPF/ME: 310.965.868-27  
Cargo: Procurador

**ANEXO VII**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 99ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BARI**  
**SECURITIZADORA S.A., CELEBRADO EM 18 DE MARÇO DE 2022**

***Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses***  
***Agente Fiduciário Cadastrado na CVM***

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, 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: 1ª  
Número da Série: 99ª Série  
Emissor: Bari Securitizadora S.A.  
Quantidade: 55.000 (cinquenta e cinco mil)  
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

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

São Paulo, 18 de março de 2022.

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

\_\_\_\_\_  
Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
CPF/ME: 001.362.577-20  
Cargo: Diretor

**ANEXO VIII**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 99ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BARI**  
**SECURITIZADORA S.A.**  
**CELEBRADO EM 18 DE MARÇO DE 2022**

***Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua***

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

<b>Emissora: Bari Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 80</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 75.929.470,04</b>	<b>Quantidade de ativos: 7592</b>
<b>Data de Vencimento: 18/01/2044</b>	
<b>Taxa de Juros: IGP-M + 8,0812% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia do Contrato de Distribuição, devidamente assinado; e - Cópias dos Contratos de Cessão de Créditos (A e B), devidamente assinados.	
<b>Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesa, e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.</b>	

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

<b>Emissora: BARI Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 890.824.396,25</b>	<b>Quantidade de ativos: 890</b>
<b>Data de Vencimento: 03/01/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório bimestral atualizado das informações dos Contratos de Locação para, conforme o caso, aditar o Contrato de Cessão Fiduciária para alterar o Anexo I; - Apuração pela Securitizadora do índice de Cobertura Mínimo, sendo certo que o resultado deverá ser 1,15, referente aos meses de junho a dezembro de 2021 e janeiro e fevereiro de 2022. O descumprimento do índice de Cobertura Mínimo por duas apurações consecutivas ou se o índice de cobertura mínimo foi inferior a 1,00 em qualquer data de apurações, deverá ser tomada as providências previstas na cláusula 6.6 do Contrato de Cessão Fiduciária, deverá ocorrer o Reforço da Cessão Fiduciária, por isso, precisamos receber com urgência os índices pendentes. - Renovação do Seguro Patrimonial referente ao Imóvel Nestlé, tendo como	

única beneficiária a Hipotecante; - Relatório bimestral atualizado das informações dos Contratos de Locação para, conforme o caso, aditar o Contrato de Cessão Fiduciária para alterar o Anexo I, referente ao período de Março a Abril de 2021 e Maio a Junho de 2021; julho e agosto; setembro e outubro; - Minuta do 1º aditamento à Escritura de Hipoteca, considerando que o valor do imóvel foi alterado, nos termos do laudo de avaliação elaborado em 2021. Cópia registrada no RGI do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, objeto da matrícula 2.260 (Queimados), celebrado entre a LPP III (na qualidade de sucessora por incorporação da REC 859 Empreendimentos e Participações Ltda. e da REC 860 Empreendimentos e Participações Ltda.), conforme prorrogação da AGT realizada em 25/08/2020, bem como cópia da matrícula acima constando o registro do aditamento; - Cópia registrada no RGI do 3º Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, objeto das diversas matrículas, conforme prorrogação da AGT 25/08/2020, bem como cópia da matrícula acima constando o registro do aditamento; e - Via original do 7º Aditamento ao TS para fins de alteração do fluxo, conforme AGT realizada em 25/08/2020.

**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.

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

<b>Emissora:</b> BARI Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 9	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 54.236.080,05	<b>Quantidade de ativos:</b> 54
<b>Data de Vencimento:</b> 05/08/2024	
<b>Taxa de Juros:</b> 9,67032947% a.a. na base 360. <b>TR + 9,8361717% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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 CCl's, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCl's.

<b>Emissora:</b> BARI Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 11	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 108.998.054,01	<b>Quantidade de ativos:</b> 107
<b>Data de Vencimento:</b> 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.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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 CCl's, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCl's.	

<b>Emissora:</b> BARI Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 12	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 12.026.466,85	<b>Quantidade de ativos:</b> 12
<b>Data de Vencimento:</b> 11/09/2024	
Taxa de Juros: CDI + 0,86% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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 CCl's, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCl's.	

<b>Emissora:</b> BARI Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 16	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 70.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 70
<b>Data de Vencimento:</b> 15/12/2033	
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Vias originais do 1º e 2º aditamento à Escritura de CCI com garantia real, realizados nas reestruturações de compartilhamentos, objeto de registro junto à matrícula em garantia.

**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:** INADIMPLENTE

**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:** 19

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 18.203.548,98

**Quantidade de ativos:** 18

**Data de Vencimento:** 05/09/2024

**Taxa de Juros:** 9,85% a.a. na base 360.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos

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

<b>Emissora:</b> BARI Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 22	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 128.899.531,97	<b>Quantidade de ativos:</b> 128
<b>Data de Vencimento:</b> 05/12/2024	
<b>Taxa de Juros:</b> 10,00822402% a.a. na base 360. 10,02508417% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora:</b> BARI Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 23	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.104.720,78	<b>Quantidade de ativos:</b> 30
<b>Data de Vencimento:</b> 09/12/2022	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 1,45% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora:</b> BARI Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 25	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 250.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 250
<b>Data de Vencimento:</b> 10/01/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> 94,4% do CDI.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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 CCI's.

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

<b>Emissora:</b> BARI Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 30	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 37.782.051,04	<b>Quantidade de ativos:</b> 37
<b>Data de Vencimento:</b> 15/02/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 8,9% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> ((i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI's, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI's.	

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

adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCl's.

<b>Emissora:</b> BARI Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 32	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 400.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 400
<b>Data de Vencimento:</b> 07/04/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> 10,5% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> (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 CCl's, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCl's.	

<b>Emissora:</b> BARI Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 33	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 46.063.160,56	<b>Quantidade de ativos:</b> 46
<b>Data de Vencimento:</b> 07/04/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> 9,57% a.a. na base 360. TR + 9,60340558% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> (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 CCl's, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCl's.	

<b>Emissora:</b> BARI Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 34	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 37.552.977,73	<b>Quantidade de ativos:</b> 37
<b>Data de Vencimento:</b> 15/04/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 8,9% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> (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 CCl's, inclusive obrigando-se a	

adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI's.

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

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 41	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.062.096,83	Quantidade de ativos: 25
Data de Vencimento: 11/05/2022	
Taxa de Juros: CDI + 0,17% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão	

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

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

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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: Pendências: - 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; e - Cópia assinada do 1º ao 6º Aditamento à CCI, tendo em vista ser o lastro da CCI.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão	

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

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 62	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.697.080,60	Quantidade de ativos: 216
Data de Vencimento: 10/04/2031	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
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: INADIMPLENTE	
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: 72	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.000.000,00	Quantidade de ativos: 3300
Data de Vencimento: 16/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 89	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.256.338,75	Quantidade de ativos: 35256
Data de Vencimento: 10/02/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Regime Fiduciário.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 90	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.917.370,97	Quantidade de ativos: 3917
Data de Vencimento: 10/02/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 24,9499% a.a. na base 252.	

<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Regime Fiduciário.

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

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

<b>Emissora:</b> BARI SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 94	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 38.636.603,91	<b>Quantidade de ativos:</b> 38636
<b>Data de Vencimento:</b> 10/02/2035	
<b>Taxa de Juros:</b> IGP-M + 7,024% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) o Fundo de Reserva; e (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis.	

<b>Emissora:</b> BARI SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 95	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 36.507.452,92	<b>Quantidade de ativos:</b> 36507
<b>Data de Vencimento:</b> 10/07/2040	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,49% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) o Fundo de Reserva; e (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis.	



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

<b>Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 102</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.350.884,44</b>	<b>Quantidade de ativos: 3350</b>
<b>Data de Vencimento: 15/02/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Fundo de Reserva; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.</b>	

ANEXO IX  
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 99ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A.  
CELEBRADO EM 18 DE MARÇO DE 2022

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Tabela 1  
*Descrição dos Empreendimentos Imobiliário*

	Empreendimento Imobiliário	Matrícula/RGI	Localização	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados nos Empreendimentos Alvo (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Alvo	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
1	Super Merc Parigot e Pioneira	62.486, 62.487 e 72.865, todos do RGI de Toledo/PR	Avenida Parigot de Souza, 4550 e Rua Tomaz Gonzaga, nº 1.326, Toledo/PR	94,07%	R\$ 30.738.543,08	NÃO	NÃO
2	Granja Heve	19.985 e 19.986, ambas do RGI de Ouro Verde do Oeste/PR	Lote Rural 07, Ouro Verde do Oeste/PR	5,93%	R\$ 1.938.666,68	NÃO	NÃO

Tabela 2  
*Cronograma Físico-Financeiro Indicativo das Despesas Futuras*

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)						
Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	1º semestre	2º semestre	3º semestre	4º semestre	5º semestre
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Super Merc Parigot e Pioneira	R\$ 30.738.543,08	12.919.728,46	5.839.456,92	5.839.456,92	2.919.728,46	3.220.172,32
Granja Heve	R\$ 1.938.666,68	-	1.166.666,66	772.000,02		
	R\$ (.)	R\$ (.)	R\$ (.)	R\$ (.)	R\$ (.)	

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em uma Hipótese de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral.

**ANEXO X**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 99ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BARI**  
**SECURITIZADORA S.A., CELEBRADO EM 18 DE MARÇO DE 2022**

***Relatório Semestral Acerca da Aplicação dos Recursos da Emissão***

Período de [·] a [·]:

**PRIMATO COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Toledo, estado do Paraná, na Rodovia BR 163/PR, Km 252,3, Bloco II, s/n, Zona Rural, CEP 85919-899, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.168.202/0001-72, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Devedora”), vem, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [·] e [·], transferiu R\$ [·] ([·]) dos recursos relativos às notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada, de sua emissão, que compreendem 55.000 (cinquenta e cinco mil reais) notas comerciais, no valor total de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) para as seguintes atividades:

Denominação do Empreendimento	Endereço	Cartório/ Matrícula
[·]	[·]	[·]

Descrição do Serviço	Data de Pagamento	Razão Social / Nome	Nº da Nota Fiscal (NF-e)	Valor Total do Serviço	Porcentagem do lastro Utilizado (%)	Total do lastro utilizado
[·]	[·]	[·]	[·]	[·]	[·]	[·]
Total					[·]%	R\$ [·]

Toledo, [·] de [·] de [·].

---

**PRIMATO COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL**

**ANEXO XI**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 99ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A.**  
**CELEBRADO EM 18 DE MARÇO DE 2022**

*Despesas de Reembolso*

EMPREEDIMENTO	MATRICULA	RGI	PROPRIETÁRIA	DESCRIÇÃO DA DESPESA	DATA DO EFTIVO PAGAMENTO	VALOR DO REEMBOLSO
GRANJA OURO VERDE	19985/19986	2º REGISTRO DE TOLEDO	PRIMATO COOPERATIVA	AQUISIÇÃO DO IMÓVEL	08/01/2021	R\$ 3.000.000,00
GRANJA OURO VERDE	19985/19986	2º REGISTRO DE TOLEDO	PRIMATO COOPERATIVA	AQUISIÇÃO DO IMÓVEL	09/07/2021	R\$ 1.166.666,66
GRANJA OURO VERDE	19985/19986	2º REGISTRO DE TOLEDO	PRIMATO COOPERATIVA	AQUISIÇÃO DO IMÓVEL	11/01/2022	R\$ 1.166.666,66
PECPAR DOURADOS	92761	REGISTRO DE DOURADOS	PRIMATO COOPERATIVA	AQUISIÇÃO DO IMÓVEL	17/02/2021	R\$ 575.000,00
PECPAR DOURADOS	92761	REGISTRO DE DOURADOS	PRIMATO COOPERATIVA	AQUISIÇÃO DO IMÓVEL	29/03/2021	R\$ 575.000,00
SUPERMERCADO PARIGOT E PIONEIRA	62486/62487/72865	1º REGISTRO DE TOLEDO	PRIMATO COOPERATIVA	AQUISIÇÃO DO IMÓVEL	15/09/2021	R\$ 10.000.000,00
SUPERMERCADO PARIGOT E PIONEIRA	62486/62487/72865	1º REGISTRO DE TOLEDO	PRIMATO COOPERATIVA	AQUISIÇÃO DO IMÓVEL	13/10/2021	R\$ 973.242,82
SUPERMERCADO PARIGOT E PIONEIRA	62486/62487/72865	1º REGISTRO DE TOLEDO	PRIMATO COOPERATIVA	AQUISIÇÃO DO IMÓVEL	16/11/2021	R\$ 973.242,82

SUPERMERCADO PARIGOT E PIONEIRA	62486/62487/72865	1º REGISTRO DE TOLEDO	PRIMATO COOPERATIVA	AQUISIÇÃO DO IMÓVEL	13/12/2021	R\$ 973.242,82
SUPERMERCADO PARIGOT E PIONEIRA	62486/62487/72865	1º REGISTRO DE TOLEDO	PRIMATO COOPERATIVA	AQUISIÇÃO DO IMÓVEL	26/01/2022	R\$ 973.242,82
SUPERMERCADO PARIGOT E PIONEIRA	62486/62487/72865	1º REGISTRO DE TOLEDO	PRIMATO COOPERATIVA	AQUISIÇÃO DO IMÓVEL	16/02/2022	R\$ 973.242,82
SUPERMERCADO PARIGOT E PIONEIRA	62486/62487/72865	1º REGISTRO DE TOLEDO	PRIMATO COOPERATIVA	AQUISIÇÃO DO IMÓVEL	15/03/2022	R\$ 973.242,82