



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 6ª EMISSÃO, 1ª
SÉRIE, DA**



BARI SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 10.608.405/0002-41

25 de outubro de 2022.

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguiseccom.br

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE 1ª DA 6ª EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular:

BARI SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.356, Conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.608.405/0002-41, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Emissora ou Securitizadora”);

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”);

Firmam o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série 1ª da 6ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., lastreados em créditos imobiliários cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário* (“Termo de Securitização” ou “Termo”), de acordo com o artigo 6º da Lei nº 9.514/97, do artigo 26 da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Securitizadora, de acordo com as cláusulas e condições abaixo descritas.

CLÁUSULA 1 – DEFINIÇÕES

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

1.1.1. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os

termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; e (vii) todas as referências a Securitizadora e ao Agente Fiduciário incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

<u>“Aditamento ao Contrato de Cessão Originadora”:</u>	O instrumento de aditamento ao Contrato de Cessão Originadora, na forma do “Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças”, com intuito de alterar o Contrato de Cessão Originadora para reformar e compatibilizar as disposições do referido instrumento com as obrigações e garantidas prestadas pela Originadora, pelo Fiador e pelo Cedente no âmbito do Contrato de Cessão.
<u>“Afiliada”:</u>	Qualquer sociedade que seja controlada pelo Cedente, pela Originadora e/ou pelo Fiador ou seja controlada, direta ou indiretamente, pelo controlador (ou quaisquer sócios, se não houver controlador) do Cedente, da Originadora e/ou do Fiador.
<u>“Agência de Rating”:</u>	A presente Emissão não contará com a análise de risco por Agência de <i>Rating</i> no momento da emissão.
<u>“Agente Fiduciário”:</u>	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com filial na cidade de São

	Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34.
<u>“Alienação Fiduciária de Quotas”:</u>	A alienação fiduciária das Quotas Alienadas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
<u>“Amortização Extraordinária”:</u>	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.6.1. deste Termo.
<u>“ANBIMA”:</u>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<u>“Aprovação da Emissão”:</u>	A aprovação da emissão foi deliberada na Ata de Reunião do Conselho de Administração, dentro das atribuições que lhe foi conferida no Estatuto Social da Securitizadora.
<u>“Aplicações Financeiras Permitidas”:</u>	<p>Os recursos existentes na Conta da Emissão poderão ser aplicados, conforme disponibilidade operacional da Emissora, nas seguintes aplicações financeiras e passarão, automaticamente a incluir o Fundo de Reserva: instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha.</p> <p>A Emissora não será responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo.</p>

<p><u>“Assembleia Especial”</u> ou</p> <p><u>“Assembleia”</u>:</p>	<p>A assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula 11ª deste Termo de Securitização.</p>
<p><u>“Ata de Reunião do Conselho de Administração”</u> ou</p> <p><u>“RCA”</u>:</p>	<p>Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de agosto de 2022, que deliberou de maneira genérica para todas as séries de sua emissão, uma vez que a emissão de CRI é a atividade fim da Securitizadora, o volume global de emissões no montante de até R\$ 30.000.000.000,00 (trinta bilhões de reais). Na data deste Termo, já foram emitidas ofertas de Certificados de Recebíveis Imobiliários, que totalizam o volume de R\$ 8.248.193.668,63 (oito bilhões, duzentos e quarenta e oito milhões, cento e noventa e três mil, seiscentos e sessenta e oito reais e sessenta e três centavos), sendo certo que podem ocorrer alterações no montante total emitido, na medida em que novos CRI forem emitidos.</p>
<p><u>“Atualização Monetária”</u>:</p>	<p>IPCA</p>
<p><u>“Auditor Independente”</u>:</p>	<p>KPMG Auditores Independentes S.A., com sede na Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar – Centro – CEP 20021-290 - Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29, auditor independente contratado pela Securitizadora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das S.A. e da Resolução CVM 60, que será substituído periodicamente, a cada 5 (cinco) anos.</p>
<p><u>“B3”</u>:</p>	<p>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº</p>

	09.346.601/0001-25, devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos.
“<u>Bacen</u>”:	Banco Central do Brasil.
“<u>Banco Liquidante</u>”:	Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100 – Torre Itausa, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.
“<u>Boletim de Subscrição</u>”:	É o boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI.
“<u>Boletos Bancários</u>”:	Significam os boletos bancários enviados aos Compradores para fins de pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários Totais, os quais indicarão a respectiva Conta da Emissão como destinatária.
“<u>Carteira de Créditos Imobiliários</u>” ou “<u>Carteira</u>”:	É a totalidade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão.
“<u>Cartório de Registro de Imóveis</u>” ou “<u>Cartório</u>”:	O Tabelionato de Notas, Registro de Imóvel, Registro de Títulos e Documentos, Protesto de Títulos, Registro Civil das Pessoas Jurídicas e Civil das Pessoas Naturais, Interdições e Tutelas e Anexos da Comarca de Santo Antônio de Goiás, onde está registrada a matrícula do Imóvel no qual se desenvolveu Empreendimento Imobiliário.
“<u>Cartório de Registro de Títulos e Documentos</u>”:	Cartório de Registro de Títulos e Documentos dos municípios onde se localizam as sedes das partes do Contrato de Cessão Originadora e do Contrato de Cessão.

<p><u>“Cascata de Pagamentos” ou “Ordem de Pagamentos”:</u></p>	<p>É a ordem prioridade nos pagamentos e retenções dos CRI com os Créditos Imobiliários, observada a ordem prevista na Cláusula 2.5.1 deste Termo.</p>
<p><u>“CCI”:</u></p>	<p>São as cédulas de crédito imobiliário integrais emitidas nos Contratos Imobiliários na forma da Lei nº 10.931/04, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativas dos Créditos Imobiliários Totais originados em Contratos Imobiliários, incluindo o principal e acessórios tais como, juros, atualização monetária, prêmios de seguros, quaisquer outros acréscimos de remuneração, mora, penalidades, custodiadas na data de Emissão junto à Instituição Custodiante, conforme indicadas no Anexo I.</p>
<p><u>“Cedente”:</u></p>	<p>FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento em direitos creditórios, inscrito no CNPJ sob o nº 39.857.521/0001-03, representado por sua gestora BLUE ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2496, 12º andar, Edifício New Business, CEP 74810-100, inscrita no CNPJ sob o nº 35.068.183/0001-6188.</p>
<p><u>“Cessão Fiduciária”:</u></p>	<p>Em garantia de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Originadora, por meio do Contrato de Cessão: (i) cede e transfere à Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, em cessão fiduciária em garantia, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, dos artigos 1.421, 1.425 e 1.426, do Código Civil e do artigo 18 da Lei nº 9.514/97 e demais disposições aplicáveis, o domínio resolúvel, a posse indireta, e a propriedade fiduciária de todos os seus direitos sobre a totalidade</p>

	dos Direitos Creditórios, presentes e futuros, decorrentes da comercialização dos Lotes do Empreendimento Imobiliário, nos termos do Contrato de Cessão; e (ii) se compromete a ceder fiduciariamente a totalidade dos Direitos Creditórios, quando estes forem devidamente formalizados, conforme previsto na cláusula 7.2. do Contrato de Cessão.
“<u>CETIP21</u>”:	É o ambiente de negociação de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3.
“<u>CMN</u>”:	Conselho Monetário Nacional.
“<u>CNPJ</u>”:	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“<u>Código Civil</u>”:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“<u>Código de Processo Civil</u>”:	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“<u>COFINS</u>”:	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“<u>Compradores</u>” ou “<u>Devedores</u>”:	Nos termos dos Contratos Imobiliários celebrados e a serem celebrados, são as pessoas físicas ou jurídicas adquirentes dos Lotes, que se obrigaram e se obrigarão, por tais contratos, ao pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios, conforme o caso.
“<u>Condição Resolutiva</u>”:	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.9.3. deste Termo.
“<u>Condições Precedentes Integralização</u>”:	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.9.2. deste Termo.

<u>“Condições Precedentes Liberação”:</u>	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.9.2.1. deste Termo.
<u>“Conta da Emissão” ou “Conta Centralizadora”:</u>	É a conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 51699-9, da Agência 3721, mantida no Banco Itaú, integrante do Patrimônio Separado.
<u>“Conta Autorizada”:</u>	Conta corrente mantida no Banco SICOOB, Agência nº 3299-9, conta corrente nº 5.935-8, de livre movimentação e de titularidade da Originadora.
<u>“Contrato de Cessão” ou “Cessão Securitizadora”:</u>	É o <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado na presente data, entre a Emissora, na qualidade de cessionária, a Cedente, na qualidade de cedente, a Originadora, na qualidade de cedente fiduciante, e o Fiador, na qualidade de fiador, tendo por objeto a cessão definitiva e onerosa, à Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, dos Créditos Imobiliários e das Garantias, representados pelas CCI, conforme identificados no Anexo I deste Termo, bem com a constituição da Cessão Fiduciária, da Fiança e da Coobrigação em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>“Contrato de Cessão Originadora”:</u>	É o <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado em 26 de agosto de 2021, conforme aditado em 26 de agosto de 2021 e em 25 de outubro de 2022, tendo por objeto a cessão definitiva e onerosa, pela Originadora à Cedente, em caráter irrevogável e irretratável, dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”:</u>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia</i> , celebrado em 25 de outubro de 2022, entre os Fiduciantes, na qualidade

	de alienantes fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, e o Cessionário e a Cedente na qualidade de intervenientes anuentes, pelo qual foi constituição a Alienação Fiduciária de Quotas.
<u>“Contrato de Distribuição”:</u>	É o <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, com Melhores Esforços de Colocação, da 1ª Série da 6ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.</i> , celebrado nesta data, entre a Emissora e o Coordenador Líder, para reger a forma de distribuição dos CRI.
<u>“Contratos Imobiliários”:</u>	São os “Instrumento Particular de Promessa de Venda e de Compra da Unidade Imobiliária (Lote Residencial Urbano)”, atuais e futuros, por meio dos quais os Compradores adquiriram da Originadora os Lotes do Empreendimento Imobiliário.
<u>“Contrato de Servicing”:</u>	O “Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Agente de Garantia, de Administração de Carteira de Créditos e Outras Avenças”, celebrado em 25 de outubro de 2022, entre o Servicer, na qualidade de agente de garantia, a Securitizadora, na qualidade de contratante, e a Originadora, na qualidade de interveniente anuente.
<u>“Coobrigação”</u>	A garantia fidejussória de coobrigação constituída pela Originadora, nos termos da cláusula 7.4. do Contrato de Cessão.
<u>“Coordenador Líder”:</u>	BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS S.A , instituição inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.556.603/0001-74, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 2, Água Verde, CEP 80.250-205.
<u>“CSLL”:</u>	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

<p><u>“Créditos Imobiliários”:</u></p>	<p>Significa os créditos decorrentes da Obrigação dos Devedores de (i) realizar o pagamento do preço dos Lotes adquiridos, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como, (ii) arcar com todos os outros créditos devidos pelos Devedores em virtude dos respectivos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários, conforme relacionados no Anexo I deste instrumento.</p>
<p><u>“Créditos Imobiliários Totais”:</u></p>	<p>Os Créditos Imobiliários e os Direitos Creditórios quando mencionados conjuntamente.</p>
<p><u>“CRI”:</u></p>	<p>São os certificados de recebíveis imobiliários da presente emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo, os quais serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM 476.</p>
<p><u>“CRI em Circulação”:</u></p>	<p>São todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI mantidos em tesouraria, excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente: (i) aos Devedores; (ii) à Emissora; (iii) a Cedente e/ou da Originadora; (iv) a qualquer controladora e/ou a qualquer controlada dos Devedores, da Emissora, da Cedente, da Originadora, conforme aplicável; ou (v) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau dos Devedores, da Emissora, da Originadora e/ou da Cedente.</p>

<u>“Critérios de Elegibilidade”:</u>	São os parâmetros utilizados para seleção dos Créditos Imobiliários lastro da Emissão descritos na Cláusula 4.2.1.1 deste Termo, objeto de auditoria pela Empresa de Auditoria conforme anexo VIII do Contrato de Cessão.
<u>“CVM”:</u>	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Aniversário”:</u>	São as datas de pagamento dos CRI, conforme previsto no Anexo II deste Termo.
<u>“Data(s) de Apuração”:</u>	Todo dia 15 (quinze) de cada mês
<u>“Data de Emissão”:</u>	25 de outubro de 2022.
<u>“Data de Vencimento”:</u>	20 de outubro de 2031
<u>“Decreto 6.306”:</u>	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
<u>“Despesas Recorrentes”:</u>	As despesas recorrentes da Oferta são aquelas que devem ser pagas periodicamente, incluindo, mas não se limitando à escrituração, tarifa de conta, taxa de transação, utilização mensal, custódia dos valores mobiliários honorários do Servicer pelo monitoramento da carteira, taxa de gestão, despesas de contabilidade e auditoria, honorários da Instituição Custodiante, devidamente descritas no Anexo X além de quaisquer outras eventuais despesas periódicas necessárias para a manutenção da Oferta.
<u>“DFI”:</u>	Seguro de Danos Físicos dos Imóveis, cuja contratação é obrigatória nos termos do inciso IV do artigo 5º da Lei nº 9514/97.
<u>“Dia Útil” ou “Dias Úteis”:</u>	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo e feriado declarado nacional.

<p><u>“Direitos Creditórios”:</u></p>	<p>Os direitos creditórios, presentes e futuros, originados da comercialização dos Lotes do Empreendimento Imobiliário atualmente em estoque estão indicados no anexo II – A do Contrato de Cessão; bem como os Créditos Imobiliários que não foram enquadrados nos Critérios de Elegibilidade, conforme relacionados no anexo II – B do Contrato de Cessão; o que inclui o pagamento dos valores de principal bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos, cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão, em garantia das Obrigações Garantidas.</p>
<p><u>“Distribuições”:</u></p>	<p>No âmbito da Alienação Fiduciária de Quotas, todos os frutos, lucros, rendimentos, bônus, prêmios, receitas, valores, vantagens, direitos, distribuições, dividendos, juros sobre capital e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados e todas as demais quantias relativas às Quotas Alienadas dadas em garantia a que os Fiduciantes tenham direito, de tempos em tempos, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma distribuídos pela Originadora aos Fiduciantes.</p>
<p><u>“Documentos Comprobatórios”:</u></p>	<p>Significam os Contratos Imobiliários em nome dos Compradores relativos a todas as vendas de Lotes, que comprovam a existência, validade e exequibilidade dos Créditos Imobiliários Totais, assim como qualquer outro documento a eles acessórios, nos termos do Contrato de Cessão.</p>

<p><u>“Documentos da Operação”</u> ou <u>“Documentos da Oferta”</u>:</p>	<p>Quando mencionados em conjunto: (i) o Contrato de Cessão Originadora, conforme aditado; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) o Contrato de Servicing; (vi) este Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; e (viii) o modelo do Boletim de Subscrição; bem como todos e quaisquer aditamentos que passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo que nenhum dos Documentos da Oferta ser interpretado e/ou analisado isoladamente.</p>
<p><u>“Empreendimento Imobiliário”</u>:</p>	<p>O empreendimento denominado “Condomínio Florestal Florata” desenvolvido no imóvel localizado na Cidade de Aparecida de Goiás, Estado de Goiás, objeto da matrícula nº 646 do Cartório de Registro de Imóveis.</p>
<p><u>“Empresa de Auditoria”</u>:</p>	<p>Maximus Servicer Assessoria e Consultoria Imobiliária, inscrita no CNPJ/ME sob nº 27.894.972/0001-23, com sede na Cidade de São Paulo Estado de São Paulo, Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Cj 11.</p>
<p><u>“Empresa de Cobrança”</u> ou <u>“Servicer”</u>:</p>	<p>SERV+ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C14, Lote 10/13, Sala 1.407, Ed. Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.788.205/0001-00.</p>
<p><u>“Escrutador”</u>:</p>	<p>Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 61.194.353/0001-64, com sede na Cidade de</p>

	São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, CEP 04.538-132.
“Escritura de Emissão de CCI”:	O “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, celebrado entre a Originadora e a Instituição Custodiante, na data de 26 de agosto de 2021.
“Emissão” ou “Oferta”:	É a emissão dos CRI da 1ª série da 6ª emissão da Securitizadora.
“Evento de Inadimplemento”:	O evento em que for verificado o não cumprimento, ainda que parcial, das Obrigações Garantidas.
“Fiador”:	BIAPÓ URBANISMO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 101, n.º 387, Condomínio Ed. Columbia Center, Loja 3, Setor Sul, CEP 74.080-150, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 21.168.749/0001-12.
“Fiança”:	A garantia fidejussória prestada pelo Fiador no Contrato de Cessão, nos termos dos artigos 818 e seguintes do Código Civil, na condição de solidariamente coobrigado e principal pagador, com a Originadora, por todas as Obrigações Garantidas, inclusive perante a Emissora, incluindo pagamento integral dos Créditos Imobiliários Totais ou de eventual Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, nos termos das cláusulas 7.5 e seguintes do Contrato de Cessão.
“Fiduciantes”:	Quando mencionados em conjunto, o Fiador e o Sr. Sebastião Unes, brasileiro, bioquímico, viúvo, portador da Cédula de Identidade RG n.º 868.810 SSP-GO, inscrito no CPF/ME sob o n.º 003.339.641-87, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia,

	Estado de Goiás, na Rua 01, nº 442, apto 1100, Condomínio Residencial Bosque dos Buritis, Setor Oeste, CEP 74.115-040.
<u>“Fundo de Despesas”:</u>	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.2 deste Termo.
<u>“Fundo de Reserva”:</u>	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.2 deste Termo.
<u>“Garantias”:</u>	Quando mencionadas em conjunto: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Coobrigação; (iii) o Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas; (v) a Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) a Fiança; e (vii) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.
<u>“Hipóteses de Recompra Compulsória”:</u>	São as Hipóteses de Recompra Parcial e as Hipóteses de Recompra Compulsória Total, quando mencionados em conjunto.
<u>“Hipóteses de Recompra Parcial”:</u>	Os eventos que ensejam a aplicação da Recompra Compulsória Parcial, conforme hipóteses previstas nas cláusulas 5.3. e seguintes do Contrato de Cessão.
<u>“Hipóteses de Recompra Compulsória Total”:</u>	Os eventos que ensejam a aplicação da Recompra Compulsória Total, conforme hipóteses previstas nas cláusulas 5.4. e seguintes do Contrato de Cessão.
<u>“IGP-DI”:</u>	Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<u>“IGP-M”:</u>	Índice Geral de Preços Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<u>“Imóvel”:</u>	O imóvel objeto da matrícula nº 646 do Cartório de Registro de Imóveis.

“<u>IPCA</u>”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
“<u>IPTU</u>”:	Importo Predial e Territorial Urbano.
“<u>Instituição Custodiante</u>”:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.
“<u>Investidores</u>” ou “<u>Titulares de CRI</u>”:	São os titulares dos CRI objeto desta Emissão, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI em emissão primária ou no mercado secundário.
“<u>Investidores Qualificados</u>”:	São considerados investidores qualificados, nos termos do art. 12 da Resolução CVM 30: investidores profissionais; pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30; as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados. Adicionalmente, na forma do art. 13 da Resolução CVM 30, os regimes próprios de previdência social, instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são

	considerados investidores profissionais ou investidores qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulamentação específica do Ministério da Previdência Social.
<u>“Investidores Profissionais”:</u>	São considerados investidores profissionais, nos termos do art. 11 da Resolução CVM 30: instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; fundos de investimento; clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; investidores não residentes.
<u>“ICVM 400”:</u>	É a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme redação vigente na data de assinatura do presente Termo de Securitização, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário.
<u>“ICVM 476”:</u>	É a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentado.

“<u>ICVM 480</u>”:	É a Instrução CVM nº 480 de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada, que dispõe sobre o registro de emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários.
“<u>IOF/Câmbio</u>”:	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“<u>IOF/Títulos</u>”:	Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“<u>IRPF</u>”:	Imposto de Renda da Pessoa Física.
“<u>IRPJ</u>”:	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“<u>Lei nº 10.931/04</u>”:	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, dentre outras providências.
“<u>Lei nº 11.033/04</u>”:	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a tributação do mercado financeiro e de capitais.
“<u>Lei nº 14.430/22</u>”	Lei nº 14.430/22, de 03 de agosto de 2022, que dispõe sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis, dentre outras providências.
“<u>Lei nº 4.728/65</u>”:	Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada.
“<u>Lei nº 6.404/76</u>”:	Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações.
“<u>Lei nº 6.766/79</u>”:	Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada.

<u>“Lei nº 8.981/95”:</u>	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
<u>“Lei nº 9.514/97”:</u>	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.
<u>“Lotes”</u> ou <u>“Imóveis”:</u>	A totalidade dos 191 (cento e noventa e um) lotes residenciais decorrentes do Empreendimento Imobiliário.
<u>“MDA”:</u>	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
<u>“MIP”:</u>	É o Seguro de Morte e Invalidez Permanente, cuja contratação é obrigatória nos termos do inciso IV do artigo 5º da Lei nº 9514/97.
<u>“Multa Indenizatória”:</u>	Caso não seja possível a realização da Recompra Compulsória, quando esta for necessária, a Originadora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar alternativamente à Emissora uma multa que será equivalente ao valor da respectiva Recompra Compulsória, acrescido de eventuais valores decorrentes de multa, indenização, devolução dos Créditos Imobiliários que afetem a Emissora e que sejam devidos aos Devedores, nos termos da cláusula 5.6. do Contrato de Cessão.
<u>“Negociação Secundária”:</u>	Os CRI serão depositados para negociação em mercado secundário, no mercado administrado pela B3.
<u>“Obrigações Garantidas”:</u>	Correspondem a (a) são todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Compradores nos Contratos Imobiliários e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, inclusive em relação ao cumprimento da Coobrigação e da Fiança;

	<p>(b) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Originadora e pelo Fiador nos Documentos da Operação e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de multas e juros de mora, bem como o pagamento de Multa Indenizatória e de Recompra Compulsória na ocorrência de qualquer Hipóteses de Recompra Compulsória, nos termos deste instrumento; (c) obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Emissora perante os Titulares de CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros, atualização monetária, e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (d) todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção da(s) CCI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Emissora; (e) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Emissora venha a desembolsar nos termos dos Documentos da Operação e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias; (f) qualquer custo ou despesa incorrido pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (h) qualquer outro montante devido pela Originadora e/ou pelos Fiduciantes, nos termos dos Documentos da Operação; (i) qualquer custo ou despesas do patrimônio separado dos CRI, incluindo aqueles</p>
--	--

	incorridos para emissão e manutenção da CCI e dos CRI; e/ou (j) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários.
<u>“Oferta”:</u>	A distribuição pública com esforços restritos dos CRI realizada nos termos da ICVM 476, a qual (i) será destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) será feita nos termos deste Termo.
<u>“Originadora”:</u>	CONDOMÍNIO IMOBILIÁRIO VALE DO CAPIVARA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Santo Antônio de Goiás, Estado de Goiás, na Avenida SD-01, nº 0, Quadra A, Lote C, Florestal Florata, CEP 75.375-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.047.659/0001-36.
<u>“Patrimônio Separado”:</u>	É o patrimônio constituído, com a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, incluindo a Conta da Emissão e as Garantias.
<u>“PIS”:</u>	Contribuição ao Programa de Integração Social.
<u>“Preço da Cessão”:</u>	É o previsto na cláusula 2.1 do Contrato de Cessão.
<u>“Publicações”:</u>	As publicações relacionadas aos atos ou fatos de interesse dos Investidores serão efetuadas no <i>website</i> da Securitizadora (www.barisec.com.br). As convocações das Assembleias Especiais serão realizadas por meio de edital a ser publicado no <i>website</i> da Emissora.
<u>“Proposta de Auditoria”:</u>	É a proposta firmada em 3º de fevereiro de 2021, com a Empresa de Auditoria, cujo resumo das atividades de administração e

	auditoria dos Créditos Imobiliários para fins de confirmação do atendimento dos Critérios de Elegibilidade.
“Quotas Alienadas”	Significa o montante de quotas de titularidade dos Fiduciantes que representam de 75% (setenta e cinco por cento) do capital social da Originadora, representando, nesta data, por 75 (setenta e cinco) quotas de emissão da Originadora, que são objeto da Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.
“Razões de Garantia”:	É a Razão Mínima de Garantia e a Razão Mínima de Garantia Mensal, quando mencionadas em conjunto.
“Razão Mínima de Garantia”:	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.3.3 deste Termo.
“Razão Mínima de Garantia Mensal”:	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.3.4 deste Termo.
“Recompra Compulsória”:	A Recompra Compulsória Parcial e a Recompra Compulsória Total, quando mencionadas em conjunto.
“Recompra Facultativa”:	O direito da Originadora de proceder à recompra parcial de Créditos Imobiliários, nos termos da cláusula 5.2. do Contrato de Cessão.
“Recompra Compulsória Parcial”:	A recompra compulsória parcial de Créditos Imobiliários pela Originadora e/ou pelo Fiador, em razão da Coobrigação e da Fiança, nas Hipóteses de Recompra Parcial, nos termos da cláusula 5.3. do Contrato de Cessão.
“Recompra Compulsória Total”:	A recompra compulsória total de Créditos Imobiliários pela Originadora e/ou pelo Fiador, em razão da Coobrigação e da

	Fiança, nas Hipóteses de Recompra Parcial, nos termos da cláusula 5.4. do Contrato de Cessão.
<u>“Regime Fiduciário”:</u>	Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430/22, a Securitizadora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a Conta da Emissão e as Garantias, com a constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário declarado neste Termo será registrado na B3 nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22. Firmam o presente Termo de Securitização de acordo com a Lei nº 14.430/22 e no que couber, aplicar-se-ão os dispositivos aplicáveis originalmente estabelecidos na Lei nº 9.514/97.
<u>“Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI”:</u>	Significa o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos da Cláusula 2.6. e subcláusulas deste Termo.
<u>“Resolução CVM 17”:</u>	É a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme redação vigente na data de assinatura do presente Termo de Securitização, que dispõe acerca do exercício da função de agente fiduciário.
<u>“Resolução CVM 30”:</u>	É a Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.
<u>“Resolução CVM 44”:</u>	É a Resolução CVM nº 44 de 23 de agosto de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre a divulgação de informações sobre ato ou fato relevante, a negociação de valores mobiliários na pendência de ato ou fato relevante não divulgado e a divulgação de informações sobre a negociação de valores mobiliário.

<u>“Resolução CVM 50”:</u>	É a Resolução CVM nº 50 de 31 de agosto de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre a prevenção à lavagem de dinheiro, ao financiamento do terrorismo e ao financiamento da proliferação de armas de destruição em massa – PLD/FTP no âmbito do mercado de valores mobiliários.
<u>“Resolução CVM 60”:</u>	É a Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM.
<u>“Resolução CVM 81”:</u>	É a Resolução CVM nº 81 de 29 de março de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e notas comerciais.
<u>“Saldo de Pagamento dos Créditos Imobiliários”:</u>	O saldo excedente dos Créditos Imobiliários resultante após todos os pagamentos previstos na Cascata de Pagamento.
<u>“Securitização”:</u>	É a operação pela qual os Créditos Imobiliários são expressamente vinculados a emissão de uma série de CRI, mediante Termo de Securitização emitido pela Securitizadora e registrado junto à Instituição Custodiante, nos termos do inciso II do artigo 3º do Suplemento A à Resolução CVM 60, sendo no caso desta Emissão, registrado junto à Instituição Custodiante.
<u>“Securitizadora” ou “Emissora”:</u>	BARI SECURITIZADORA S.A. , com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Gomes de Carvalho, nº 1356, Conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.608.405/0002-41.

<u>“Termo” ou “Termo de Securitização”:</u>	O presente <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série 1ª da 6ª Emissão da Securitizadora</i> , celebrado nesta data, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário.
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”:</u>	O percentual de 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos CRI, acrescido de remuneração e atualização monetária aplicáveis.
<u>“Valores Remanescentes”:</u>	O saldo remanescente dos Créditos Imobiliários recebidos na Conta da Emissão em cada mês, após a sua utilização para o pagamento da totalidade dos valores e/ou despesas previstos na Cascata de Pagamentos do respectivo mês.

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

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

2.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários aos CRI que integram a Série 1ª da 6ª Emissão de CRI da Securitizadora, sem qualquer coobrigação por parte da Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, originados nos Contratos Imobiliários, todos devidamente identificados no Anexo I, são emitidos os CRI que integram a Série 1ª da 6ª Emissão de CRI da Securitizadora, e que possuem as seguintes características de Emissão:

2.1.1. Local e data de Emissão: Para todos os efeitos legais, a Data de Emissão dos CRI é o dia 25 de outubro de 2022, em São Paulo – SP.

2.1.2. Valor Total da Emissão: R\$ 15.040.792,88 (quinze milhões, quarenta mil e setecentos e noventa e dois reais e oitenta e oito centavos).

2.1.3. Características dos CRI: são emitidos em série única, representativas dos Créditos Imobiliários, que contam com as seguintes características nos termos do artigo 2º, inciso V e parágrafo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60:

Nº de Série	1ª
b) Valor Nominal Total:	15.040.792,88
c) Quantidade de CRI emitido:	15.040
d) Valor Nominal Unitário:	1.000,05271781
e) Carência de Amortização do principal dos CRI:	Não há
f) Prazo:	3.282 dias
g) Início de pagamento da Amortização:	21 de novembro de 2022
h) Início do pagamento de juros:	21 de novembro de 2022
i) Vencimento Final:	20 de outubro de 2031
j) Forma dos CRI:	Escritural e Nominativa
k) Periodicidade e Índice de Atualização:	IPCA/Mensal
l) Juros Remuneratórios:	11,00% ao ano
m) Fluxo Financeiro Previsto:	Pagamentos mensais, conforme o fluxo financeiro descrito no Anexo II deste Termo.
n) Garantia Flutuante:	Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.
o) Curva de Amortização:	De acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II deste Termo.
p) Coobrigação da Emissora:	Não há

q) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica:	B3
r) Garantias:	(i) Cessão Fiduciária; (ii) Coobrigação; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas; (v) Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) Fiança.
s) possibilidade de aditamentos posteriores para inclusão de novas classes e séries e requisitos de recomposição de lastro:	Sim, conforme cláusula 8ª deste Termo.
t) possibilidade de substituição ou aquisição futura de direitos creditórios:	Sim, conforme cláusula 8ª deste Termo.
u) possibilidade de dação em pagamento:	Sim, conforme cláusula 12.3.3 deste Termo.

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

A. Forma de cálculo da atualização monetária:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado ou saldo Valor Nominal Unitário atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário na primeira data de integralização dos CRI ou após incorporação de juros, atualização monetária ou amortização, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado das variações mensais do índice utilizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

Onde:

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

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário (conforme abaixo definida) e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do índice utilizado, sendo “dup” um número inteiro;

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo “dut” um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a Data de Aniversário, valor do número-índice do mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”.

Sendo que:

O fator resultante da expressão abaixo descrita é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

O número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o pro rata do último Dia Útil anterior;

O produto é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

B. Forma de cálculo de pagamento dos juros:

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

J = valor unitário dos juros remuneratórios dos CRI devido em cada data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

Spread = 11,00; e

n = número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “n” um número inteiro.

C. Forma de cálculo da amortização:

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

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

Onde:

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

SDa = Conforme subitem B acima;

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

2.2. Fundo de Despesas e Fundo de Reserva

2.2.1. A Originadora e o Cedente concordaram em constituir, em garantia das Obrigações Garantidas, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva a ser mantido na Conta da Emissão, para fazer frente à quaisquer despesas ou falta de Créditos Imobiliários ocorridas no âmbito da presente operação, a qualquer momento, as quais a Emissora venha a incorrer, e/ou em razão de qualquer sinistralidade e/ou inadimplência dos Contratos Imobiliários e respectivamente dos Créditos Imobiliários, sendo certo que esses recursos, caso não utilizados, serão devolvidos à Originadora após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

2.2.1.1. O Fundo de Despesas constituído na Conta do Patrimônio Separado por meio da retenção de parte do Preço da Cessão, no montante de R\$ 454.799,55 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e noventa e nove reais e cinquenta e cinco centavos), para pagamento das despesas recorrentes descritas no Anexo X deste Termo que mensalmente excederem o valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), incluindo o valor da remuneração do Coordenador Líder prevista no Contrato de Distribuição.

2.2.2. O Fundo de Reserva constituído no Contrato de Cessão Originária que nesta data representa o montante de R\$ 752.039,64 (setecentos e cinquenta e dois mil e trinta e nove reais e sessenta e quatro centavos) será transferido pelo Cedente para a Conta do Patrimônio Separado

para garantir o pagamento das Obrigações Garantidas e deverá observar conforme estabelecido no Contrato de Cessão Originária.

2.2.3. Os valores do Fundo de Reserva serão utilizados na forma como disposta ao longo deste Contrato e do Contrato de Cessão Originária, também poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas e, quando do pagamento integral das Obrigações Garantidas serão liberados à Originadora nos termos deste instrumento.

2.2.4. Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Reserva de acordo com a Cascata de Pagamentos, caso o Fundo de Reserva venha a qualquer momento possuir valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Originadora e o Fiador se comprometeram a complementar com recursos próprios o Fundo de Reserva no montante necessário para compor o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação para tanto encaminhada pela Emissora.

2.2.5. Caso a Originadora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Originadora, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas neste instrumento, inclusive os encargos moratórios previstos no Contrato de Cessão.

2.2.6. Caso após a verificação mensal do Valor Mínimo do Fundo de Reserva seja verificada a existência de recursos excedentes no Fundo de Reserva, estes serão transferidos à Originadora, em sua Conta Autorizada, observada a Cascata de Pagamentos.

2.2.6.1. Uma vez satisfeitas todas as Obrigações Garantidas, caso haja saldo remanescente do Fundo de Despesas na Conta da Emissão, tal valor será destinado aos titulares dos CRI.

2.2.7. Não obstante as despesas identificadas no Anexo X deste Termo, que são de responsabilidade do Cedente e serão pagas mediante desconto, pela Emissora, do Preço da

Cessão, serão arcadas pelo recebimentos mensais dos Créditos Imobiliários conforme previsto na Cascata de Pagamentos e Fundo de Despesas as seguintes despesas, respeitado o fluxo de pagamento previsto na Ordem de Pagamentos:

- (i) as despesas decorrentes da adoção e manutenção, direta ou indireta, de procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à defesa dos direitos, interesses e prerrogativas da Emissora e dos titulares dos CRI que vierem a ocorrer ao longo da Oferta, incluindo, mas não se limitando a quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de titulares de CRI, o que inclusive ocasionará a contratação de advogados para elaboração dos instrumentos mencionados, bem como a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades conforme melhor indicado no Termo de Securitização, documento que o Cedente declarou conhecer e estar de acordo com seu inteiro teor, assumindo integralmente o pagamento das despesas nele inseridas caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para tanto;
- (ii) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores, técnicos ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o patrimônio separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- (iii) as despesas decorrentes da contratação de prestadores de serviços tais como auditor independente, contador, profissionais que realizem a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado na periodicidade exigida pela legislação em vigor do Patrimônio Separado, e quaisquer prestadores de serviços, contratados em decorrência da instituição do regime fiduciário e no âmbito da Oferta;
- (iv) as despesas com gestão, cobrança, realização, administração, custódia e escrituração, registros em cartórios competentes ou na B3, incluindo, mas não se limitando: a

remuneração dos prestadores de serviços contratados pela Emissora às custas do Originador, despesas cartorárias com autenticações, reconhecimentos de firma, emissões de certidões, registros de atos em cartórios, cópias, impressões e expedições de documentos, publicações de relatórios e informações periódicas, leiloeiros, comissões de corretoras imobiliárias, demais correspondências, emolumentos, despesas havidas com empresas especializadas em cobrança, decorrentes da administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado;

- (v) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (vi) quaisquer despesas com prestadores de serviços da Oferta, presentes e futuros, bem como eventuais tributos aplicáveis às referidas remunerações, que sejam imputados por lei ou normas à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, das obrigações assumidas no Termo de Securitização;
- (vii) todas as despesas verificadas com registro, custódia, averbação e transferência das CCI para a posição da Emissora, correrão por conta exclusiva do Cedente;
- (viii) as eventuais despesas “por hora homem de trabalho” oriundas de remuneração devida à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, nas hipóteses em que ocorra renegociação ou reestruturação da Oferta, conforme indicado no Termo de Securitização, acompanhamento de *covenants* financeiros ou ainda da classificação de risco da emissão de CRI, conforme aplicável; e
- (ix) quaisquer outros honorários, custos e despesas relacionados à Oferta e/ou previstos neste Termo de Securitização, inclusive em decorrência de alterações da norma de CRI.

2.2.8. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para

arcar com as despesas mencionadas Cláusula 2.2. 7. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

2.3. Garantias. Em garantia do pontual e integral pagamento dos Créditos Imobiliários bem como do atendimento de todas as Obrigações Garantidas foram constituídas (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Coobrigação; (iii) o Fundo de Reserva; (iv) o Fundo de Despesas; (v) a Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) a Fiança; e (vii) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

2.3.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, excutir quaisquer das Garantias, sem ordem de preferência e, caso oportuno, ao mesmo tempo, desde que observada a exequibilidade de cada uma das Garantias, conforme os procedimentos descritos no Contrato de Cessão e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

2.3.2. As Garantias vigorarão até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, salvo se o respectivo instrumento de constituição dispuser de forma diferente, mas todas e quaisquer das Garantias somente poderão ser alteradas mediante documento escrito, assinado pelas partes do Contrato de Cessão.

2.3.3. Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Originadora deverá mensalmente assegurar, no dia 15 (quinze) de cada mês (“Data(s) de Apuração”), que o índice de liquidez das Garantias (“ILG”) seja equivalente a, pelo menos, 130% (cento e trinta por cento) (“Razão Mínima de Garantia”). Para facilitar o entendimento, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do ILG:

$$\text{ILG} = (\text{VP Recebíveis Elegíveis}) / (\text{Saldo devedor dos CRI} - \text{Saldo do Fundo de Reserva})$$

Onde:

VP Recebíveis Elegíveis = saldo devedor dos Créditos Imobiliários, excluídos os Contratos Imobiliários das unidades com inadimplência superior a 90 (noventa) dias corridos.

Saldo Devedor dos CRI = Saldo devedor dos CRI, na data de verificação, atualizado monetariamente, incluindo os juros ainda não pagos.

Saldo do Fundo de Reserva = Valor equivalente ao saldo dos recursos do Fundo de Reserva.

2.3.4. Em complemento à Razão Mínima de Garantia e, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Originadora deverá mensalmente assegurar, nas Datas de Apuração, que o montante dos Créditos Imobiliários recebidos na Conta da Emissão, mensalmente, seja equivalente a, pelo menos, 100% (cem por cento) dos valores e/ou despesas previstos na Cascata de Pagamentos (“Razão Mínima de Garantia Mensal” e, em conjunto à Razão Mínima de Garantia, “Razões de Garantia”). Para facilitar o entendimento, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão Mínima de Garantia Mensal:

$$\text{Mensal} = \frac{CIT_{m-1}}{PMT + \text{Despesas Mensais}}$$

Onde:

CIT_{m-1} = Créditos Imobiliários depositados na Conta da Emissão no mês anterior;

PMT= totalidade dos valores de Remuneração e Amortização prevista para o mês vigente;

Despesas Mensais=Despesas Recorrentes do mês vigente;

2.3.5. Não verificado o enquadramento das Razões de Garantia a qualquer tempo em qualquer uma das Datas de Apuração, a Originadora e/ou o Fiador deverão, em até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento de notificação escrita ou por e-mail enviada pela Emissora nesse sentido, efetuar a Recompra Parcial Compulsória dos Créditos Imobiliários em montante suficiente para reenquadramento das Razões de Garantia.

2.3.6. Até o adimplemento da totalidade das Obrigações Garantidas, a Originadora deverá assegurar, na Data de Aniversário, o respeito as Razões de Garantia.

2.3.7. A Emissora, a seu exclusivo critério, poderá utilizar recursos excedentes das alocações de recursos previstas na Ordem de Pagamentos, recursos do Fundo de Reserva então existente, qualquer recurso disponível na Conta da Emissão, ou qualquer recurso devido à Originadora para efetivar, em nome da Cedente, a recompra de Créditos Imobiliários. Neste caso, apesar de poderem ser consideradas adimplentes com a obrigação de recompra, a Originadora e Fiador poderão permanecer com a obrigação de aportar recursos à recomposição do Fundo de Reserva eventualmente utilizado.

2.4. Cronologia de Pagamentos das Obrigações do Patrimônio Separado

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

2.5. Prioridade de Pagamentos

2.5.1. Os pagamentos a serem feitos pelo Patrimônio Separado deverão obedecer à seguinte ordem de Cascata de Pagamentos, observado o quanto disposto na Cláusula 5.4 abaixo, sendo certo, ainda, que cada item abaixo somente será pago caso existam disponibilidades após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- (i) pagamento das Despesas Recorrentes, limitado à R\$ 6.000,00 (seis mil reais);
- (ii) retenção do Fundo de Reserva ou Recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, nos termos do Contrato de Cessão;
- (iii) pagamento da remuneração dos CRI, conforme fluxo definido no Anexo I deste Termo de Securitização;
- (iv) amortização dos CRI, conforme fluxo definido no Anexo I deste Termo de Securitização;
- (v) Amortização Extraordinária ou Recompra Compulsória Obrigatória dos CRI, conforme hipóteses previstas na Cláusula 2.6 abaixo;

(vi) transferência da parcela dos Valores Remanescentes, caso aplicável, para a Conta Autorizada.

2.6. Amortização Antecipada e do Resgate Antecipado

2.6.1. Amortização Extraordinária e do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

2.6.1.1. Os CRI serão resgatados ou amortizados de forma obrigatória e antecipada, exclusivamente em caso de desenquadramento da razão de garantia, independentemente de autorização prévia dos titulares dos CRI (mas sem qualquer coobrigação por parte da Emissora), sem a incidência de prêmio, nas seguintes hipóteses:

- (i) caso a Emissora receba recursos a título de antecipação parcial ou total dos Créditos Imobiliários ou mesmo de pagamento de algum acessório ou multa a eles relacionados caso algum(a)(ns) Devedor(a)(s) pague(m) antecipadamente a sua dívida, inclusive nos casos de interveniente quitante; e/ou
- (ii) nos casos em que ocorrer a venda de Imóveis retomados pela Securitizadora; e/ou
- (iii) no caso de recebimento de indenizações relacionadas a sinistro e/ou decorrentes de desapropriação dos Imóveis; e/ou
- (iv) nos casos de Recompra Facultativa, de Recompra Compulsória e/ou de Multa Indenizatória, conforme previstos nos Contratos de Cessão.

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

2.6.1.3. Nas hipóteses elencadas na Cláusula 2.6.1.1 acima, a Amortização Extraordinária ocorrerá na próxima data de pagamento mensal dos CRI, considerando-se a data do efetivo recebimento dos recursos pela Securitizadora respeitado o limite de 98% (noventa e oito por cento) sobre o valor nominal unitário atualizado dos CRI, obedecerá a Cascata de Pagamentos e

demais condições estabelecidas neste Termo, e deverá ser comunicada ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 1 (um) Dia Útil.

2.6.1.4. No caso de Amortização Extraordinária ou **Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI**, a Securitizadora informará à B3 o valor da Amortização Extraordinária ou do **Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI**, conforme o caso, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis do próximo evento. O valor da Amortização Extraordinária ou do **Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI** deverá ser anuído pelo Agente Fiduciário via sistema, à B3.

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

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

2.7. Distribuição dos CRI

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

2.7.1.1. A Emissão é realizada em conformidade com a ICVM 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, razão pela qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução. A Operação

será realizada no âmbito da ICVM 476, e sem a utilização de prospecto. A Emissão será registrada na ANBIMA nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas, exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA, observadas as regras e procedimentos estabelecidos pela ANBIMA.

2.7.2. Os CRI são destinados a Investidores Profissionais, exclusivamente, observado o disposto nesta Cláusula 2.7.

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

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

- a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476/09.

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

2.7.5. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo investidor, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da ICVM

476, condicionado à observância do cumprimento, pela Emissora, das obrigações constantes no artigo 17 de ICVM 476.

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

2.7.6. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando: (i) da subscrição e integralização da totalidade dos CRI; ou (ii) após o encerramento do Prazo de Colocação (conforme abaixo definido); o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

2.7.7. O prazo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados de seu início, a partir da a partir do início da oferta, na forma dos artigos 7-A e 8º da ICVM 476 (“Prazo de Colocação”). A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da oferta pública dos CRI, nos termos do artigo 8º-A da ICVM 476.

2.7.7.1. Caso a Oferta não seja encerrada dentro do Prazo de Colocação, o Coordenador Líder deverá informar a CVM, apresentando os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta.

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

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

indisponibilidade de acesso à página da CVM na rede mundial de computadores, e conter as informações indicadas no anexo 8 da ICVM 476.

2.8. Negociação secundária dos CRI

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

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

2.9. Subscrição dos CRI

2.9.1. Os CRI serão negociados pelo seu saldo devedor na data de subscrição. Cada CRI deverá ser integralizado observadas as Condições Precedentes Integralização, podendo ser admitido ágio ou deságio em cada data de integralização.

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

- (i) realização, pelo Cedente e/ou pela Originadora e/ou pelo Fiador e/ou pelas Fiduciárias, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações societárias, contratuais, governamentais e/ou regulamentares, de terceiros, credores e/ou sócios necessários à realização,

efetivação, formalização e liquidação da Oferta, conforme aplicável, inclusive dos registros das atas de aprovações societárias perante as juntas comerciais competentes, e obtenção de todas e quaisquer aprovações governamentais, regulatórias, regulamentares e/ou de terceiros necessárias à realização da emissão dos CRI e da Oferta, bem como à outorga das Garantias, incluindo a realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos os negócios jurídicos descritos nos Documentos da Oferta;

- (ii) evidência do devido arquivamento dos atos e aprovações societários mencionados no item (i) acima perante a Junta Comercial competente;
- (iii) a celebração e registro do Aditamento ao Contrato de Cessão Originadora perante os cartórios de registro de títulos e documentos das comarcas de São Paulo/SP, Santo Antônio de Goiás/GO e Goiânia/GO;
- (iv) assinatura de todos os Documentos da Oferta por representantes validamente constituídos conforme validade pelo assessor legal;
- (v) transferência, pelo Cedente, da totalidade dos recursos do Fundo de Reserva do Contrato de Cessão Originadora para a Conta da Emissão do Patrimônio Separado;
- (vi) registro do Contrato de Cessão perante os cartórios de registro de títulos e documentos das comarcas de São Paulo/SP, Santo Antônio de Goiás/GO e Goiânia/GO, de forma a formalizar a cessão dos Créditos Imobiliários e a constituição da Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão;
- (vii) evidência documental da perfeita constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, a qual se dará por meio do:
 - (a) registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos;
 - (b) arquivamento do Instrumento de Alteração do Contrato Social da Originadora, perante a Junta Comercial competente;
 - (c) comprovação de averbação do ônus no livro societário da Fiduciante;
 - (d) celebração e registro, perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos, do termo de distrato e liberação da garantia já constituída sobre as Quotas Alienadas na operação anterior nos termos do Contrato de Cessão Originadora;

- (viii) à transferência das CCI representativas dos Créditos Imobiliários para a Cessionária no âmbito do sistema da B3;
- (ix) finalização da diligência jurídica, e o recebimento pela Cessionária da *legal opinion* elaborada e assinada pelo assessor legal da Oferta com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil;
- (x) à emissão dos CRI;
- (xi) registro do Termo de Securitização na instituição custodiante das CCI;
- (xii) negociação e assinatura de toda a documentação necessária à operação, em forma e substância satisfatórias à Cessionária, em conformidade com as normas da CVM, B3, ANBIMA, dentre outros, conforme o caso;
- (xiii) cumprimento das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição;
- (xiv) envio de declaração, firmada pelo Cedente, à Cessionária na forma da minuta constante do anexo VI do Contrato de Cessão;
- (xv) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Originadora e/ou do Cedente, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Oferta;
- (xvi) não ocorrência de fato que altere de forma relevante as condições operacionais e/ou financeiras dos Créditos Imobiliários, do Cedente, das Garantias, dos Fiduciantes e/ou da Originadora;
- (xvii) não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características dos títulos e valores mobiliários objeto da Oferta;
- (xviii) não ocorrência de(a) liquidação, dissolução ou decretação de falência do Cedente, da Originadora e/ou do Fiador, bem como de qualquer de suas Afiliadas; (b) pedido de autofalência do Cedente, bem como de qualquer de suas Afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face do Cedente, bem como de qualquer de suas Afiliadas e não devidamente elidido por esta, no prazo legal; (d) propositura, pelo Cedente e/ou por suas Afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pelo Cedente, bem como de qualquer de suas Afiliadas em

juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (xix) cumprimento, em todos os aspectos materiais, leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB n.º 14, de 28 de agosto de 2004 da Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social; e
- (xx) inexistência de decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 12.846 de 1º de agosto de 2013 (“Lei 12.846”) e a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2010, conforme aplicável, pelo Cedente ou suas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP.

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

- (i) à subscrição e integralização total dos CRI;
- (ii) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Originadora e/ou do Cedente, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Oferta;

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

2.9.3. Observado que Contrato de Cessão está sujeito a condição resolutiva, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil, de forma que, na hipótese de não atendimento das Condições Precedentes Integralização em até 120 (cento e vinte) dias corridos contados da presente data, o Contrato de Cessão e, conseqüentemente, este Termo de Securitização serão considerados resilidos, de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação. e, conseqüentemente, extinguir-se-á a obrigação da Emissora em pagar à Cedente o Preço da Cessão, bem como quaisquer outros valores, incluindo multas, encargos ou penalidades, por qualquer das partes, exceto pelo reembolso pela Cedente das despesas que tenham sido incorridas pela Emissora em razão da operação de emissão de CRI. Nestas hipóteses, ficará a Cedente obrigada a ressarcir quaisquer despesas eventualmente incorridas pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário referentes à emissão dos CRI seja por meio de recursos próprios e/ou daqueles disponíveis na Conta da Emissão.

2.9.3.1. Para a hipótese de não atendimento das Condições Precedentes Liberação em até 120 (cento e vinte) dias corridos contados da presente data, a Originadora estará sujeita a hipótese de Recompra Compulsória.

2.9.3.2. Para os Investidores que optarem no Boletim de Subscrição por seguir com a aquisição dos CRI somente em caso de colocação integral, os Investidos que tiverem integralizado os CRI terão o seu investimento devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Patrimônio Separado, se houver, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização dos CRI, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, bem como dos valores das despesas e custos flat e recorrentes incorridos até o momento da devolução. A devolução dos valores aqui previstos deverá ocorrer no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do implemento da Condição Resolutiva.

2.10. Despesas de responsabilidade dos Investidores

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

- (i) os custos de distribuição e as despesas com prestadores de serviços indicados no Anexo X deste Termo, inclusive os *fee* de estruturação devidos à Emissora, Coordenador Líder e ao Agente Fiduciário, e as despesas recorrentes incluindo a taxa de administração dos CRI devida à Emissora conforme Cláusula 2.10.2. abaixo, os custos com Agente Fiduciário e Instituição Custodiante conforme Cláusula 9.2 e Anexo X, além de despesas dos serviços extraordinários especificados neste Termo de Securitização entre elas aquelas decorrentes de reestruturação e aquelas não previstas nos Documentos da Oferta, mas incorridas pelos prestadores de serviços na forma estabelecida nos Documentos da Oferta (“out of pocket”);
- (ii) as despesas e/ou taxas e/ou impostos que incidam e/ou venham a incidir (ii.i) sobre as operações relacionadas aos Contratos Imobiliários e aos CRI; (ii.ii) em decorrência das operações relativas à gestão, cobrança, negociação, renegociação, acordos em geral, de parcelas de seguros MIP e DFI, dentre outras que sejam destinadas à administração dos Contratos Imobiliários e do Patrimônio Separado pela Emissora ou por terceiro por ela contratado para esta função; (ii.iii) custódia, e negociação, liquidação dos Contratos Imobiliários e do Patrimônio Separado, o que engloba despesas com as CCI, dentre outras, as despesas com transferência, custódia, baixa, obtenção de informação de posição de Investidores junto à B3, emissão da carta de titularidade de CCI junto à Instituição Custodiante e à B3, emissão de carta de quitação, dentre outras; (ii.iv) as referentes à sua transferência para outros prestadores de serviços, inclusive mas não exclusivamente para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, seja na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, seja na hipótese de novas diretrizes normativas do órgão regulador obrigarem que sejam feitas novas contratações, e/ou o redirecionamento das contratações dos prestadores de serviços atuais;
- (iii) eventuais tributos diretos e indiretos e/ou quaisquer outras taxas, tarifas e/ou tributos que, existam e/ou que a partir da Data de Emissão dos CRI venham a ser criados e/ou majorados e/ou que tenham sua base de cálculo e/ou incidência alterada, questionada e/ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou

relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e/ou sobre os valores que serão investidos pela Emissora conforme direcionamento deste Termo de Securitização tais como, mas não exclusivamente, do Fundo de Reserva, inclusive mas não exclusivamente na distribuição de seus rendimentos;

(iv) as despesas com os prestadores de serviços (tais como Securitizadora, Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, Coordenador Líder, Escriturador, Liquidante, B3, Auditor Independente, ANBIMA, auditor externo, controladoria, dentre outros) contratados para atuação direta no âmbito da Oferta, bem como despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores e/ou fiscais, as despesas e custas com procedimentos legais, judiciais e/ou extrajudiciais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Investidores e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, inclusive e especialmente nas situações em que a Securitizadora for acionada para responder qualquer demanda, judicial e/ou extrajudicial relacionada aos Créditos Imobiliários e/ou aos Imóveis lastro desta Emissão; e nos casos em que a Emissora venha a responder questões relacionadas ao Patrimônio Separado ainda que seja acionada pelos próprios Investidores, caso em que somente será devida a sucumbência se a Emissora vier a ser condenada em sentença transitada em julgado por juiz competente;

(v) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas, não cobertos pelos recursos do Patrimônio Separado;

(vi) as despesas com assembleias, publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Securitizadora e de Agente Fiduciário, durante e/ou após a prestação dos serviços, mas em razão da prestação de serviços;

(vii) em caso de destituição da Securitizadora, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores deverão ser previamente aprovadas em Assembleia e adiantadas, na data da respectiva aprovação, ao Agente Fiduciário pelos Investidores, na proporção dos CRI detidos, sendo certo que nesta situação eventuais demandas que corram contra a Securitizadora, desde que relacionadas aos CRI, aos

Créditos Imobiliários e/ou aos Imóveis deverão ser assumidas pelo novo administrador dos CRI, devendo este providenciar a substituição do polo passivo e/ou ativo das ações e/ou exclusão da Securitizadora, bem como arcar com os custos necessários a estas providências, responsabilizando-se por indenizar a Securitizadora caso não o faça ou ela venha a ser condenada no âmbito destas demandas;

(viii) despesas com a contabilidade e a auditoria do patrimônio separado, e demais despesas, e/ou taxas, e/ou tributos, e/ou contribuições; e/ou honorários, que decorram e/ou venham a decorrer da titularidade dos Créditos Imobiliários e/ou dos CRI, da sua administração, pagamento, execução, bem como, despesas previstas e/ou que venham a ser previstas em lei e/ou regulamentação aplicável, e neste Termo; e

(ix) despesas com terceiro especializado contratado pelo Agente Fiduciário conforme previsto no Ofício Circular CVM/SER nº 01/21, para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas na Oferta, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias.

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

- (i) recursos do fluxo de pagamento dos CRI, sendo desnecessária a convocação de Assembleia Especial na forma indicada na Cláusula 11ª abaixo; ou
- (ii) recursos decorrentes dos aportes realizados pelos Investidores para fins de recomposição do Fundo de Reserva, se for o caso, nos termos da Cláusula 2.14. abaixo.

2.10.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die* se necessário, a qual será custeada com recursos do Patrimônio Separado, especialmente pelo Fundo de Despesas, e será paga anualmente, sendo o primeiro pagamento na data de integralização dos CRI e os demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso os recursos do

Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.

2.10.2.1. A taxa de administração do Patrimônio Separado devida à Emissora será de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), paga anualmente, sendo a primeira devida em até 2 (dois) dias da data de primeira integralização dos CRI, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes, líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada pelo IGPM desde a Data de Emissão, calculada *pro rata die* se necessário (“Taxa de Administração”). A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.

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

2.10.3. Em razão do quanto disposto na Cláusula 2.10.2 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 Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Creditórios 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 Creditórios 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, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

2.11. Tributos incidentes sobre os rendimentos dos CRI

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

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

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

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 a ser reduzido do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10%, (dez por cento) sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

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

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL,

à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019, conforme o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações introduzidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. Nos termos do artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, 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 (artigo 76, II, da Lei nº 8.981/95). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de junho de 1995).

2.11.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

25% (vinte e cinco por cento). A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, e alterações posteriores, relaciona as jurisdições com tributação favorecida.

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

2.11.3. Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

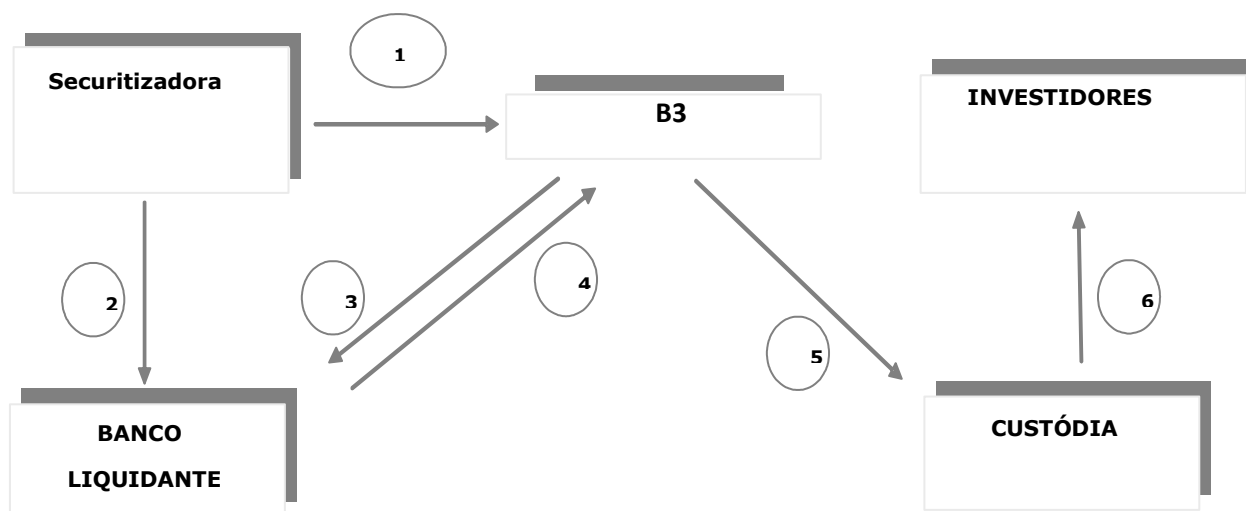
IOF/Câmbio

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

IOF/Títulos

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

2.12. Procedimento para liquidação mensal dos CRI



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

2.13. Publicações

2.13.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – *website* (www.barisec.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430/22. As publicações acima serão realizadas uma única vez

e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

2.13.2. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador.

2.13.3. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

2.14. Aporte de Recursos

2.14.1. Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas relacionadas à Emissão, inclusive, mas não exclusivamente, as mencionadas na Cláusula 2.10. e subitens acima, bem como na Cláusula 7.5. abaixo, deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado conforme deliberação em Assembleia Geral na forma da alínea a do inciso IV do artigo 25 da Resolução CVM 60 ou serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e serão objeto de deliberação pela liquidação e dação em pagamento dos Créditos Imobiliários em favor dos Titulares na forma das Cláusula 12.5 a 12.7 abaixo (observada a prioridade de pagamentos do Termo de Securitização), não estando os prestadores de serviços da Oferta, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas. As despesas da Oferta, inclusive, mas não exclusivamente, as mencionadas na Cláusula 2.10. e subitens acima, bem como na Cláusula 7.5., item (iv), abaixo, deste Termo de Securitização, que eventualmente

não tenham sido saldadas na forma desta cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

2.14.2. O aporte de recursos previstos na Cláusula 2.14.1 acima deverá ser realizado pelos Investidores na proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido após realização de Assembleia, observados os procedimentos do artigo 30 da Lei nº 14.430/22 e inciso IV “a” do artigo 25 da Resolução CVM 90.

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

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

2.15. Aplicações Financeiras Permitidas

2.15.1. A integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora será aplicada pela Securitizadora, de acordo com a melhor opção de investimento disponível, a critério da

Securitizadora, exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas, sem necessidade de autorização prévia da Cedente e/ou da Originadora.

2.15.2. Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente poderão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das Obrigações Garantidas e as transferências previstas no Contrato de Cessão.

2.15.3. Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora realizadas pela Securitizadora à Cedente, nos termos dos Documentos da Securitização serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvada à Securitizadora os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

CLÁUSULA 3 – SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO

3.1. Lastro dos CRI: Trata-se de emissão de CRI lastreados na totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes dos Contratos Imobiliários representados pelas CCI, observado o disposto no Anexo I.

3.2. Cessão de Créditos: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos à Emissora pelo Cedente, por meio do Contrato de Cessão, via sistema da B3.

3.3. Devedores: Os devedores dos Créditos Imobiliários são os Devedores dos Contratos Imobiliários relacionados no Anexo I, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários.

3.4. Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se nos valores devidos pelos Devedores à Originadora, em razão da comercialização dos respectivos Lotes, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários, observado que a Empresa de Auditoria verificou o enquadramento dos Créditos Imobiliários nos Critérios de Elegibilidade.

CLÁUSULA 4 - CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

4.1. Valor total dos Créditos Imobiliários: O valor total dos Créditos Imobiliários vinculados a presente Securitização é de R\$ 15.040.792,88 (quinze milhões, quarenta mil e setecentos e noventa e dois reais e oitenta e oito centavos) na Data da Emissão, devendo ser observado o fator de risco do item 3.4 do Anexo VI.

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

4.2.1. Características da Carteira de Créditos Imobiliários lastro da Emissão

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

- (i) confirmação da existência do Contrato Imobiliário e atual saldo devedor (sendo a primeira análise baseada mês de agosto de 2022), por meio de cálculos financeiros
- (ii) confirmação da forma de pagamento descrita nos Contratos Imobiliários, verificando se os valores contratados estão corretos e comparando com os valores demonstrados no histórico de pagamento das prestações, bem como as parcelas vincendas do fluxo futuro;
- (iii) análise do comportamento de pagamento e a inadimplência, identificando a quantidade de atrasos existentes no histórico de pagamento, sendo o máximo de atraso aceito de 180 (cento e oitenta) dias;

4.3. Auditoria dos Créditos Imobiliários

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

4.3.2. A análise teve o seguinte escopo a:

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

4.4. Procedimentos adotados para administração e cobrança dos Créditos Imobiliários

4.4.1. Em decorrência da Cessão de Créditos, a partir da data de celebração do Contrato de Cessão, a Emissora fica investida na qualidade de única e legítima titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, e por consequência, a única e legítima responsável pela administração e cobrança dos Créditos Imobiliários objeto da cessão, sendo que todos e quaisquer recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários, no todo ou em parte, conforme previsto neste

instrumento, inclusive decorrentes de pagamento antecipado ou rescisão antecipada, serão devidos integralmente e pagos pelos Devedores diretamente à Emissora.

4.4.1.1. Para fins de assunção das atividades de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários pela Emissora, o Cedente e/ou a Originadora se obrigam a entregar a Emissora os documentos relacionados no anexo III do Contrato de Cessão, bem como quaisquer outros documentos e/ou informações relacionados aos Créditos Imobiliários, aos correspondentes Contratos Imobiliários e Devedores.

4.4.1.2. A Conta da Emissão encontra-se integralmente abrangida pelo Regime Fiduciário de que trata a Lei 14.430, indicada no Termo de Securitização, e todos os recursos relativos aos Créditos Imobiliários que nela transitarem terão a destinação que lhes for atribuída no Termo de Securitização.

4.4.2. Todo e qualquer pagamento dos Créditos Imobiliários Totais deverá ser realizado exclusiva e unicamente na Conta da Emissão, de titularidade da Emissora, sendo vedado à Cedente e/ou à Originadora receber diretamente quaisquer valores pagos pelos Devedores ou por quaisquer outros terceiros vinculados aos Créditos Imobiliários Totais.

4.4.2.1. A Cedente se obrigou a notificar os Devedores, em até 30 (trinta) dias contados da data de celebração do Contrato de Cessão, que a partir da referida data, todos e quaisquer pagamentos dos Créditos Imobiliários Totais deverão ser realizados única e exclusivamente na Conta da Emissão, o que fará mediante a inclusão da informação a seguir nos boletos bancários: “A totalidade das parcelas devidas pelo lote adquirido foram cedidas a Bari Securitizadora S.A (CNPJ/ME nº 10.608.405/0002-41)”.

4.4.3. A Originadora e a Cedente declararam-se cientes de que, apesar da notificação acima prevista, poderá ocorrer a situação em que um ou mais Devedores realizem os pagamentos devidos em outra conta corrente que não a Conta da Emissão. Sendo assim, durante toda a vigência dos CRI, obrigaram-se a Cedente e a Originadora a transferir para a Conta da Emissão

tudo e qualquer recurso que venham a receber diretamente dos Devedores relacionados aos Créditos Imobiliários Totais a partir de 20 outubro de 2022, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de cada recebimento (“Prazo de Repasse”).

4.4.3.1. Enquanto 100% (cem por cento) dos boletos não estiverem direcionados à Conta da Emissão, a transferência dos valores depositados à Cedente e/ou à Originadora será feita na forma da cláusula sexta do Contrato de Cessão.

4.4.3.2. Caso a Cedente e/ou a Originadora não realize a transferência dos Créditos Imobiliários Totais no prazo previsto nas Cláusulas 4.4.2 e 4.4.3. acima, sobre os valores não transferidos será devido, pela Cedente e/ou pela Originadora, uma multa de 2% (dois por cento) sobre referido valor, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração, corrigido pelo IPCA, até a transferência de tais recursos para a Conta da Emissão, sendo possível a retenção dos valores não transferidos dos recursos existentes na Conta da Emissão que sejam caracterizados como Valores Remanescentes. Até a devida transferência para a Conta da Emissão, a Cedente ou a Originadora será fiel depositária dos valores ora mencionados.

4.4.4. A administração ordinária dos Créditos Imobiliários Totais será realizada exclusivamente pelo Servicer, conforme estabelecido no Contrato de Servicing. Considerando a Coobrigação assumida pela Originadora, esta continuará a única responsável pelos serviços de cobrança dos Devedores inadimplentes, não cabendo nenhuma responsabilização da Emissora neste sentido.

4.4.4.1. A administração dos Créditos Imobiliários Totais observará as disposições dos respectivos Contratos Imobiliários e no Contrato de Servicing, quando aplicáveis, as disposições legais e regulamentares, em especial o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor, e, conforme o caso, a Lei nº 6.766.

4.4.4.2. A Originadora deverá atuar na condição de fiel depositária das vias originais dos Documentos Comprobatórios.

4.4.4.3. A Originadora ficou obrigada a entregar qualquer Documento Comprobatório em 5 (cinco) dias corridos ou prazo menor se a solicitação decorrer de atendimento de ordem judicial e/ou administrativa, contados da respectiva solicitação. A Cedente se obrigou ainda a entregar à Emissora, em até 01 (um) dia corrido a contar da data presente data, cópia digital da totalidade dos Contratos Imobiliários que tiver recebido da Originadora.

4.4.5. O Servicer será contratado, por meio do Contrato de Servicing, com a interveniência anuência da Originadora, e às expensas da Originadora, para a realização das seguintes atividades:

- (i) Atualização dos Saldos Devedores: realizar, mensalmente, e comunicar a Securitizadora e a Originadora, o cálculo da evolução de saldo devedor devido pelos Devedores nos termos dos Contratos Imobiliários espelhando em seu sistema de controle de recebíveis, com base nas condições efetivamente contratadas e dos pagamentos realizados pelos Devedores (incluindo antecipações), mediante a aplicação dos índices de correção monetária estabelecidos nos respectivos instrumentos e a dedução dos valores correspondentes às amortizações realizadas;
- (ii) Acompanhamento e Conciliação de Contas Correntes: acompanhar, mediante verificação dos extratos da Conta da Emissão, inclusive por meio de conciliação com os boletos, a arrecadação/pagamento das prestações mensais dos Contratos Imobiliários, com o objetivo de acompanhar o nível de adimplência dos Direitos Creditórios por parte dos Devedores e, em caso de dúvidas, obter o apoio e esclarecimento por parte da Emissora;
- (iii) Indicação dos Direitos Creditórios Inadimplentes: indicar mensalmente, para a Emissora e para a Originadora, os créditos inadimplentes;
- (iv) Acompanhamento de Mecanismos de Garantia: indicar à Emissora e à Originadora a conformidade dos mecanismos de Garantias descritos nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, a verificação das Razões de Garantia e dos critérios de elegibilidade previstos no referido instrumento, e o controle de classificação dos Direitos Creditórios como Garantia da Operação;
- (v) Relatórios: elaborar, emitir e enviar à Emissora e à Originadora: (i) até o dia 10 (dez) de cada mês, *Relatório de Antecipações* contendo todas as antecipações relacionadas aos

Direitos Creditórios; e (ii) até o dia 10 (dez) de cada mês, a *Base de Dados* e o *Relatório-Resumo Mensal* completo contendo todas as informações gerenciais sobre o comportamento dos Direitos Creditórios, que deverão necessariamente contemplar os resultados da prestação de serviços de todos os itens acima, sempre nos moldes e forma requeridos pela Emissora e pela Originadora de tempos em tempos; e

(vi) Gestão: gerir as Garantias referentes ao Empreendimento, sendo incumbida da elaboração dos relatórios e movimentações relacionadas aos contratos objeto da Cessão Fiduciária.

4.4.5.1. De forma a permitir que o Servicer tenha todas as informações necessárias para a consecução dos serviços de monitoramento, a Originadora se comprometeu a cumprir integralmente o quanto previsto no Contrato de Servicing, do qual ela é parte integrante.

4.4.6. A Originadora declarou estar ciente e de acordo que, a contar da data de celebração do Contrato de Cessão, a Emissora passará a ser credora dos Créditos Imobiliários Totais, bem como titular de todos os direitos e obrigações, principais e acessórios, atribuídos à Cedente no Contrato de Cessão Originadora e demais Documentos da Operação, inclusive (i) o direito de receber integralmente os Créditos Imobiliários Totais, acrescidos de juros, multas e/ou demais encargos remuneratórios e/ou moratórios; (ii) o direito de ação e o de protesto em face dos Devedores, para exigir o cumprimento da obrigação de pagamento, ou visando resguardar qualquer direito; (iii) as garantias eventualmente existentes, sejam reais ou pessoais, sendo certo que, na hipótese de securitização, as referidas garantias serão vinculadas, também, ao respectivo título, valor mobiliário e/ou instrumento de securitização, em benefício dos respectivos investidores; (iv) o direito de declarar o direito de crédito vencido antecipadamente, nas hipóteses contratadas com os Devedores e/ou a Originadora e naquelas previstas na legislação aplicável; e (v) todos os demais direitos e obrigações atribuídos à Cedente no Contrato de Cessão Originadora.

4.4.6.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, utilizar todos e quaisquer dos Créditos Imobiliários Totais como lastro de uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430/22.

CLÁUSULA 5 - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

CLÁUSULA 6 - INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Na forma dos artigos 26 e seguintes da Lei nº 14.430/22, a Securitizadora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a Conta da Emissão e as Garantias, vinculados ao Termo, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a Emissão dos CRI pela Securitizadora.

6.1.1. O Termo de Securitização e seus aditamentos serão registrados na B3 para fins de instituição do Regime Fiduciário nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22.

6.2. Os Créditos Imobiliários, a Conta da Emissão e as Garantias, sob Regime Fiduciário vinculados ao presente Termo são destacados do patrimônio da Securitizadora, e passam a constituir Patrimônio Separado do patrimônio geral da Securitizadora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário instituído, assim permanecendo até que se complete o resgate de todos os CRI e a liquidação da totalidade dessas obrigações, conforme previsto no artigo 26 da Lei nº 14.430/22.

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

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

6.5. Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430/22, os Créditos Imobiliários, a Conta da Emissão e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, exceto pelos Investidores, não se prestando à constituição de garantias ou de excussão por outros credores da Securitizadora por mais privilegiados que sejam.

6.6. A atuação da Securitizadora em diligenciar em defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI está limitada à existência de recursos financeiros no Patrimônio Separado suficientes para tanto, na forma estabelecida neste Termo.

6.6.1. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares dos CRI, pelo ressarcimento do valor do respectivo Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

6.6.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

6.7. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em setembro de cada ano.

6.8. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua falência, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos na Cláusula 12 abaixo. Adicionalmente,

67

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisecc.com.br

a Securitizadora, sempre que se verificar insuficiência do Patrimônio Separado, poderá, após restar assegurado o disposto no § 1º do artigo 27 da Lei nº 14.430/22, promover a sua recomposição, mediante aditivo ao Termo, no qual serão incluídos outros direitos creditórios, com observância dos requisitos previstos nesta Seção e, quando ofertada publicamente, na forma estabelecida em regulamentação editada pela CVM.

CLÁUSULA 7 - ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

7.1. Incumbe à Securitizadora gerir os Créditos Imobiliários vinculados ao Termo por si, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios. A Securitizadora poderá vir a contratar empresas terceirizadas para esse fim, independente de aprovação dos Investidores em Assembleia, cabendo ao Patrimônio Separado arcar com as despesas relacionadas a contratação.

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

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

7.2. Obriga-se a Securitizadora a administrar o Patrimônio Separado, mantendo registros contábeis independentes em relação ao patrimônio geral da Securitizadora, e a elaborar e publicar

anualmente, na página da Securitizadora na rede mundial de computadores, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado na forma prevista na legislação aplicável.

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

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

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

7.4. A Securitizadora obriga-se desde já a informar e enviar: (a) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual conforme Resolução CVM 17, bem como (b) declaração assinada na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência até a data da declaração de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado que seja de conhecimento da Securitizadora e a inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Investidores, nos termos do Anexo III, art. 11, § 2º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas, e quaisquer outras informações que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário que sejam de responsabilidade da Emissora. Os documentos acima deverão ser devidamente encaminhados em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário na CVM. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter,

inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

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

- (i) as despesas com eventual reestruturação da Oferta de CRI, renegociações dos Contratos Imobiliários, ações judiciais, dentre outras;
- (ii) a realização de Assembleias Especiais, observado o disposto na Cláusula 11^a abaixo;
- (iii) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos Contratos Imobiliários e/ou aos Documentos da Operação, bem como custos operacionais relacionados às demandas de renegociação e/ou portabilidade dos Contratos Imobiliários, se solicitados pelos Devedores, inclusive, mas não exclusivamente, no que se refere ao auxílio do registro na competente matrícula imobiliária, como também à análise os contratos de portabilidade, assinatura, dentre outros;
- (iv) realização de notificações de quaisquer partes e/ou dos Devedores, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta, de forma que, para a realização desta atividades descritas nos itens acima, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da Data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo (“Remuneração Independente”), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Securitizadora, e estará limitada ao montante máximo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por demanda mensal que nos for direcionada. O Fundo de Reserva e/ou o Patrimônio Separado também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive àqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora

para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal;

(v) a realização de cálculo e providências financeiras para o resgate ou amortização antecipada dos CRI, integral ou parcial, o que acarretará na cobrança de uma taxa de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por ocorrência, que será acrescida à remuneração do item anterior, em caso de liquidação parcial que enseje o aditamento dos Documentos da Oferta;

(vi) arcar com custos relacionados a emissão da carta de titularidade da B3; e

(vii) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor e/ou eventual alteração normativa, bem como os custos com auditoria do patrimônio separado.

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

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI em Circulação;

(ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial ou liquidação da Securitizadora; ou

(iii) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Securitizadora e que sejam devidamente quitados todos os valores a ela devidos até o momento.

7.6.1. Na hipótese prevista no item (i) acima, deverão ser observadas as Cláusulas 12.5 a 12.7 abaixo.

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

7.7. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Titulares dos CRI;
- (iii) cumprir fielmente as obrigações previstas neste Termo;
- (iv) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o patrimônio separado;
- (v) deve manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares dos CRI, na forma e prazos estabelecidos neste Termo, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;
- (vi) divulgar informações verdadeiras, completas, consistentes e que não induzam o investidor a erro; escritas em linguagem simples, clara, objetiva e concisa; de forma abrangente, equitativa e simultânea para todo o mercado; e úteis à avaliação dos CRI deste Emissão;
- (vii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (viii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de publicação em seu *website*, observadas as regras da CVM;
- (ix) possibilitar que o Agente Fiduciário obtenha os documentos e informações, de sua competência, para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e obrigações constantes neste Termo;
- (x) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 60;
- (xi) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tiver ciência, qualquer descumprimento pelos Devedores, pela Cedente que seja de seu conhecimento de obrigação constante deste Termo e dos demais Documentos da Operação;

- (xii) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos das Cláusulas 9.2 e 9.13 deste Termo, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (xiii) observar as regras referentes à sua categoria de registro perante a CVM, incluindo o cumprimento de todas as obrigações periódicas e eventuais aplicáveis, e manter atualizado seu registro junto à CVM;
- (xiv) manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (xv) não realizar negócios e/ou operações:
- a. alheios ao objeto social definido em seu estatuto social;
 - b. que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social;
- ou
- c. que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xvi) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo;
- (xvii) comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tiver conhecimento, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo;
- (xviii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

- (xix) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xx) cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430/22, incluindo, mas não se limitando, às obrigações de fazer elencadas nos incisos do artigo 17 e às obrigações de não fazer, nos incisos do artigo 18, constantes da Resolução CVM 60;
- (xxi) manter:
- a. válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - b. seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
 - c. em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial;
- (xxii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xxiii) disponibilizar em seu *website*, aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xxiv) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia Especial ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento;

- (xxv) informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário; e
- (xxvi) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência.

7.8. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

- (i) a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;
- (iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário; e
- (iv) elaboração de relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo.

7.9. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora obriga-se a encaminhar à CVM um informe mensal da Emissão, conforme previsto no artigo 47, inciso III da Resolução CVM 60, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do encerramento do mês em que se deu a Emissão, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.10. A Emissora, em conformidade com as declarações da Originadora e do Cedente, se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório do Servicer e o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade,

veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI.

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

8.1. A presente operação foi desenvolvida de forma que seja possível a substituição e/ou remoção dos Créditos Imobiliários que se desenquadrarem dos Critérios de Elegibilidade da Securitizadora na data posterior à assinatura do Contrato de Cessão, nos termos da Cláusula 8.2 e seguintes abaixo, ressalvados os riscos inseridos no Anexo VI deste Termo.

8.2. A Emissora poderá promover modificações nos Contratos Imobiliários e, conseqüentemente, nas CCI que os representam e lastreiam os CRI, em virtude de:

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA 9 - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

9.2. O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, às exclusivas expensas do Patrimônio Separado com recursos do Fundo de Reserva, a título de remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, qual seja:

- a) parcela de implantação de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da assinatura do presente Termo de Securitização líquidas de impostos conforme item “e” abaixo;
- b) parcelas semestrais de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais), líquidas de impostos conforme item “e” abaixo, paga a primeira em até 5 dias úteis após a assinatura do presente Termo de Securitização e as demais no mesmo dia dos semestres subsequentes;
- c) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos extraordinários, incluindo, mas não se limitando, limitados ao montante total anual de gastos no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) observado que os valores que sobejarem o referido teto acima descrito deverão ser objeto de aprovação em Assembleia Especial, à (i) comentários aos Documentos da Oferta, inclusive, durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão; (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas” à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) das garantias; (ii) prazos de pagamento e Remuneração; (iii) condições relacionadas às eventuais hipóteses de vencimento antecipado, se houver; e (iv) de Assembleias Gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Oferta. Os eventos relacionados à amortização extraordinária dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;
- d) a remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;

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

h) a remuneração indicada acima deverá ser acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), Imposto Sobre Renda e Proventos de Qualquer Natureza – IRRF e CSLL, e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

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

9.4. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, além dos deveres previstos em lei, ou em ato normativo da CVM, em especial na Resolução CVM 17 e no artigo 29 da Lei nº 14.430/22:

- a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- b) proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- c) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- f) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes;
- g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- h) manter atualizada a relação de titulares dos CRI e seus endereços, mediante solicitação de posição de Titulares de CRI ao Escriturador na forma da Resolução CVM 17;
- i) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- j) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- k) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- l) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, Devedores ou do Cedente, conforme o caso;
- n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- o) disponibilizar, o Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado pelo Agente Fiduciário, aos titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- p) fornecer à Emissora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei nº 14.430/22, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data do evento de resgate da totalidade dos CRI na B3 pela Emissora, termo de quitação, que servirá para a baixa do registro do Regime Fiduciário junto à Emissora;

- q) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;
- r) comparecer à Assembleia Especial a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- s) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- t) comunicar aos titulares do CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas as Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares do CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto,
- u) deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo descrito na Resolução CVM 17;
- v) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- w) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.; e
- x) prestar todas as informações que forem necessárias para que a Emissora exerça e dê pleno e pontual atendimento às regras estabelecidas na Resolução CVM 60, sob pena de responsabilização por eventual penalidade incorrida pela Emissora em razão do descumprimento desta obrigação.

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

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

9.5. O Agente Fiduciário responderá perante os Investidores pelos prejuízos que lhes causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária, nos termos da Lei nº 14.430/22.

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

- a) em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de Assembleia para a escolha do novo agente fiduciário;
- b) a Assembleia, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidores que representem no mínimo 10% dos CRI em Circulação, ou pela CVM;
- c) se a convocação da Assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo previsto na alínea “a” acima, caberá à Securitizadora convocá-la;
- d) aos Investidores somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia especialmente convocada para esse fim;
- e) a convocação da Assembleia para o fim previsto nesta cláusula far-se-á na forma indicada na Cláusula 11 abaixo, somente sendo válidas as deliberações tomadas por 2/3 dos Investidores presentes;
- f) a substituição do agente fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento da escritura de emissão, do termo

de securitização de direitos creditórios ou do instrumento equivalente nos órgãos competentes, conforme disposto no artigo 9º da Resolução CVM 17;

g) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao Termo, cabendo à Securitizadora providenciar as correspondentes averbações e registros, conforme o caso e;

h) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de assinatura do Termo, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI.

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

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

9.9. O Agente Fiduciário poderá ser destituído pelo voto de 2/3 dos Investidores presentes em Assembleia, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 30 da Lei nº 14.430/22, no respectivo contrato e no Termo.

9.10. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Investidores, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Investidores. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Investidores a ele transmitidas conforme definidas pelos Investidores e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Investidores ou à Securitizadora. A atuação do

Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada, da Lei nº 14.430/22, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

9.11. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Securitizadora, que permanecerão sob sua obrigação legal e regulamentar.

9.12. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Investidores e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Investidores reunidos em Assembleia Especial. O disposto acima não inclui a falta de deliberação relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo

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

CLÁUSULA 10 – INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

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

- (a) custodiar as CCI;

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

CLÁUSULA 11 - ASSEMBLEIA ESPECIAL

11.1. As Assembleias Especiais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI, serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstas nesta Cláusula Onze.

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

11.2. Realização das Assembleias: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à assembleia geral de titulares de CRI, no que couber, o disposto na Resolução CVM 60, na Lei nº 14.430/22, na Lei nº 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

11.3. A Assembleia Especial poderá ser convocada:

- (i) pela Emissora;

- (ii) pelo Agente Fiduciário;
- (iii) pela CVM; ou
- (iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuírem o direito de voto.

11.4. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia Especial far-se-á mediante edital publicado conforme política de divulgação da Emissora com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos para a primeira convocação ou 8 (oito) dias para a segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos CRI em Circulação exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização.

11.4.1. As Assembleias de Titulares dos CRI deverão ser convocadas por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60.

11.4.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia de Titulares dos CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação, e serão disponibilizadas pela Securitizadora aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário.

11.4.3. No caso das publicações das Assembleias Especiais acima previstas, a Emissora deverá (i) encaminhar a todos os Titulares dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cuja as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a

Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e (ii) disponibilizar ao Agente Fiduciário cópia da referida publicação.

11.4.4. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, à convocação das assembleias referidas na cláusula 11.4.1., acima, devem ser aplicadas as normas referentes à convocação de assembleia dos Titulares dos CRI.

11.5. A presidência da Assembleia Especial caberá ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes que possuírem direito de voto ou àquele que for designado pela CVM.

11.6. A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão, conforme o caso, convocar representantes do Cedente, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

11.7. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

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

11.8.1. As propostas de alterações, de renúncias e/ou aprovações relativas (i) à Amortização de Principal dos CRI; (ii) à forma de cálculo do saldo devedor atualizado dos CRI, da Atualização Monetária dos CRI, dos Juros dos CRI; (iii) às Garantias; (iv) as Hipóteses de Recompra Compulsória; e/ou (v) aos quóruns de deliberação das Assembleias Especiais; deverão ser aprovadas seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente; por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo.

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

11.8.3. Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições da Resolução CVM 60.

11.9. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial, serão excluídos os CRI que a Emissora e/ou o Cedente eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou ao Cedente, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora ao Cedente, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

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

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

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

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

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

11.13. Compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações deste Termo;
- (iii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 7.6 acima; e
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive:
 - a. realização de aporte de capital pelos Investidores;
 - b. a dação em pagamento aos Investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
 - c. o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
 - d. a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

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

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

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

11.14.1. Na data da Assembleia Especial, as deliberações serão tomadas pelos votos proferidos pelos presentes na assembleia virtual, observados os quóruns previstos neste Termo.

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

CLÁUSULA 12 - TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula

12.2. abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado nas formas abaixo prevista.

12.2. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos de liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência da ocorrência de um dos seguintes eventos, uma Assembleia Especial para deliberar sobre a forma de administração ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado: (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme prazo legal aplicável;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que tenha recebido os recursos correspondentes ao pagamento dos CRI e/ou documentos comprobatórios do atendimento das obrigações estabelecidas nos Documentos da Oferta; e
- (v) decisão judicial de exigibilidade imediata por violação, pela Emissora, 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.

12.3. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata o item 12.2. acima, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Especial deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação ou da

comunicação expedida aos Titulares dos CRI ou 08 (oito) dias, em segunda convocação, contados da data de nova publicação do edital de convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação. A Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, pelo menos, 2/3 dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital, para fins de Liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado tem que ser por Titulares de CRI que representem, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

12.3.1 A Assembleia Especial deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

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

12.3.3. O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado, o que será operacionalizado fora do ambiente da B3, aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada pela total ausência de Titulares dos CRI e (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, na forma do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei nº 14.430/22.

12.4. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, e/ou ainda os recursos em resultado da satisfação dos procedimentos

de execução/excussão dos direitos e Garantias, serão entregues em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares de CRI, conforme o caso, a restituir prontamente ao Cedente eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares de CRI com relação à cobrança dos referidos Créditos Imobiliários derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, aos CRI serão dados os Créditos Imobiliários na proporção detida por cada um deles. Adicionalmente, a cada CRI será dada em dação em pagamento a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI (exceto pelos Créditos Imobiliários), na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

12.5. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430/22. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430/22.

12.6. Na Assembleia Especial de que trata a cláusula acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Securitizadora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a

Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses acima os Titulares de CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil, conforme previsto no parágrafo 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430/22.

12.7. A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos Imobiliários incluindo os valores que venham a ser depositados na Conta da Emissão, inclusive aqueles eventualmente auferidos em razão do Fundo de Reserva e das Garantias, integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei nº 14.430/22, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Securitizadora.

CLÁUSULA 13 - DECLARAÇÕES

13.1. A Securitizadora declara, neste ato, que:

- (i) 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;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo 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 para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo 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;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas respectivas CCI e da Conta Centralizadora;

- (v) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente operação, nos termos da opinião legal emitida pelo assessor legal especializado e do relatório emitido pela Empresa de Auditoria, tal como lhe é obrigatório;
- (vi) que este Termo contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores da Oferta, dos CRI, da Securitizadora e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (vii) este Termo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a ICVM 476 e a Resolução CVM 60;
- (viii) conforme diligência jurídica realizada pelo assessor legal da Oferta e pela Empresa de Auditoria e as declarações prestadas pela Originadora, pelos Fiduciários e pela Cedente no âmbito do Documentos da Operação, as informações prestadas por ocasião da Oferta, e do registro do Termo, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ix) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição;
- (x) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, a qual foi emitida, datada e assinada digitalmente por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica;
- (xi) assegurou a constituição de regime fiduciário sobre os direitos creditórios e ativos que lastreiam e a oferta conforme indicados nos Documentos da Oferta;
- (xii) adota procedimentos para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e
- (xiii) adota procedimentos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado

para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros, bem como realizará a vinculação das CCI junto aos CRI através do sistema da B3;

(xiv) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(xv) este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xvi) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(xvii) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, conforme alterada, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

(xviii) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação.

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

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

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

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização. Dessa forma, a Securitizadora possui os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização tendo em vista a cessão dos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, com base no valor convencionados pelas partes nas Aliações Fiduciária de Imóvel, os imóveis são suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, observados os fatores de risco da emissão, porém não há como assegurar que na data da excussão de tais Garantias seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos;
- (vi) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;

- (vii) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (viii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei nº 6.404/76;
- (ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17 e conforme a declaração de inexistência de conflito de interesses disposta no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização;
- (x) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora, conforme consta no Anexo VII;
- (xi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (xii) verificará os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, através de cópia do Contrato de Cessão;
- (xiii) verificará os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros, através de cópia do Contrato de Cessão e, verificará a vinculação das CCI junto aos CRI através do envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário, das telas da B3 comprovando tais vinculações.

CLÁUSULA 14 – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

14.2. Caso, eventualmente após a integral satisfação das obrigações dos CRI e do pagamento das amortizações devidas aos Investidores, os recursos que sobejarem serão de titularidade da Securitizadora.

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

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

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

14.6. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelos potenciais adquirentes. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, aos Devedores, ao Cedente, às Garantias, aos Imóveis e aos próprios CRI. Os potenciais Investidores devem ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, em especial a seção de fatores de risco no Anexo VI deste Termo, antes de tomar uma decisão de investimento.

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

Se para a Emissora:

BARI SECURITIZADORA S.A.

Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, Cj. 32, Vila Olímpia

São Paulo/SP, CEP 04547-005

At Carolina Marcondes

E-mail: ri@bariguise.com.br; pos-emissao@bariguise.com.br

Website: www.barisec.com.br

Tel.: (11) 3562-9081

Se para o Agente Fiduciário:

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi

São Paulo/SP, CEP 04534-004

At.: Antonio Amaro

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

af.precificacao@oliveiratrust.com.br (PU do ativo)

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguise.com.br

Website: www.oliveiratrust.com.br

Tel.: (21) 3514-0000

14.7.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão comunicar um ao outro a mudança de seu endereço o que poderá ocorrer mediante envio de publicação de fato relevante ou comunicado ao mercado.

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

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

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

14.11. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

14.12. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira

subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

14.13. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes

14.14. A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todos os seus signatários. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa) de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

14.14.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

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

14.15. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

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

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

São Paulo, 25 de outubro de 2022.

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

(Página de assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., lastreados em créditos imobiliários cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário, firmado com a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 25 de outubro de 2022.)

BARI SECURITIZADORA S.A.

Nome: Iasmin Pereira de Toledo

Cargo: Procuradora

Nome: Henrique Sangenetto Pinto

Cargo: Procurador

(Página de assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., lastreados em créditos imobiliários cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário, firmado com a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 25 de outubro de 2022.)

/

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

Nome: Bianca Galdino Batistela

Cargo: Procuradora

Nome: Nilson Raposo Leite

Cargo: Procurador

Testemunhas:

Nome: Jefferson Macedo Nobrez

CPF: 440.940.968-92

Nome: Pedro Guilherme Lima

CPF: 043.179.401-40



ANEXO I - IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Nº	Codigo IF CCI	Custodiante	Nome do devedor	CPF/CNPJ devedor	Tipo Pessoa	Tipo do Imóvel e Garantia	Logradouro, Complemento, Bairro, CEP, Município, UF	SRI/Cartório, Matrícula, averbação	Matrícula	Valor de avaliação da garantia	LTV	Prazo em aberto	Data de Vencimento do Crédito	Valor do Crédito
1	21H01011460	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	ADRIANA APARECIDA DE MOURA DOS SANTOS	166.592.348-29	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 18 LOTE 07, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO-GOIANIRA-VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS-CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.902	202.339	158%	134 Meses	25/11/2033	R\$ 322.753,02
2	21H01011461	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	AGOSTINHO ALCANTARA NETO	263.807.811-53	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-06 QUADRA 01 LOTE 03, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO-GOIANIRA-VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS-CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.784	76.707	65%	1 Mês	31/12/2022	R\$ 50.638,84

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777

ouvidoria@bariguisecc.com.br

3	21H01011462	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	AGOSTINHO ALCANTARA NETO	263.807.811-53	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-06 QUADRA 01 LOTE 05, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.786	76.707	65%	1 Mês	31/12/2022	R\$ 50.638,84
4	21H01011463	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	AILTON ANTONIO DE SOUSA	060.203.801-49	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-06 QUADRA 03 LOTE 03, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.795	190.923	133%	125 Mêses	25/02/2033	R\$ 256.400,10
5	21H01011465	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	ANA PAULA CABRAL REGO	815.499.114-49	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 26 LOTE 08, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.970	210.128	158%	132 Mêses	05/10/2033	R\$ 334.952,62

6	21H01011467	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	ALEXANDRE MAGNO VALENTIM CADE	324.166.361-20	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 13 LOTE 01, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.868	222.893	160%	132 Mêses	25/09/2033	R\$ 360.253,02
7	21H01011468	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	ARNALDO ALVES FERREIRA JUNIOR	859.584.841-68	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 17 LOTE 06, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.893	184.110	159%	133 Mêses	05/11/2033	R\$ 294.958,09
8	21H01011474	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	BIAPO URBANISMO LTDA	211687.490.001- 12	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-06 QUADRA 21 LOTE 10, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.924	199.238	148%	136 Mêses	15/02/2034	R\$ 298.537,64

9	21H01011476	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	CESAR AUGUSTO CUNHA TOSTA	835.620.441-00	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-06 QUADRA 18 LOTE 02, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.897	189.608	44%	13 Mêses	25/12/2023	R\$ 83.892,07
10	21H01011482	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	ELAINE PEREIRA DE SOUZA	943.390.151-72	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 08 LOTE 02, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.836	186.111	163%	131 Mêses	15/09/2033	R\$ 306.093,92
11	21H01011483	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	DANIEL VITOR DE LUCENA	986.409.841-15	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 03 LOTE 06, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.798	205.570	169%	134 Mêses	25/11/2033	R\$ 350.189,78

12	21H01011485	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	CRISLANE COSTA VALADAO	019.484.961-94	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-06 QUADRA 23 LOTE 05, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.934	218.045	137%	127 Mêses	15/05/2033	R\$ 301.485,43
13	21H01011486	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	DEYSE CRISTIANE DE ARAUJO	813.775.332-04	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 15 LOTE 06, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.881	179.085	159%	133 Mêses	10/11/2033	R\$ 287.371,09
14	21H01011489	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	ENIO BORGES RAMOS	133.767.131-20	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 10 LOTE 03, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.849	185.170	164%	133 Mêses	25/10/2033	R\$ 306.593,08

15	21H01011493	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	FAUSTO MACHADO JUNIOR	636.118.051-49	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 08 LOTE 06, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.840	266.215	160%	134 Mêses	15/12/2033	R\$ 430.966,54
16	21H01011494	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	ENIO BORGES RAMOS	133.767.131-20	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 10 LOTE 04, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.850	185.169	164%	133 Mêses	25/10/2033	R\$ 306.593,08
17	21H01011495	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	ELIANE APARECIDA AZEVEDO	426.276.991-72	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 21 LOTE 06, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.920	209.976	144%	135 Mêses	15/01/2034	R\$ 305.735,82

18	21H01011497	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	ENIO BORGES RAMOS	133.767.131-20	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 14 LOTE 01, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.872	190.158	164%	133 Mêses	25/10/2033	R\$ 314.856,00
19	21H01011498	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	FERNANDA CRISTINA DE OLIVEIRA	043.145.611-90	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 06 LOTE 05, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.820	210.102	161%	133 Mêses	15/11/2033	R\$ 341.159,93
20	21H01011500	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	GISANA CRISTINA ALVES BUENO	024.252.011-14	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 26 LOTE 07, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.969	219.741	148%	136 Mêses	15/02/2034	R\$ 329.080,80

21	21H01011505	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	GISELE MARTINS BORGES ALVES	937.490.231-15	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-06 QUADRA 23 LOTE 03, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.932	188.057	126%	131 Mêses	15/09/2033	R\$ 239.508,58
22	21H01011522	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	HADASSA DOS PASSOS FREIRE	009.582.521-57	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 25 LOTE 04, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.956	225.681	158%	135 Mêses	25/12/2033	R\$ 361.221,93
23	21H01011529	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	HOSAMIS RAMOS DE PADUA	360.663.381-53	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-06 QUADRA 01 LOTE 04, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.785	201.031	120%	134 Mêses	15/12/2033	R\$ 244.081,77

24	21H01011533	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	JONAS HENRIQUE MOREIRA BUENO	467.660.571-49	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-06 QUADRA 06 LOTE 02, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.817	264.197	143%	135 Mêses	15/01/2034	R\$ 381.057,19
25	21H01011536	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	JULIO CESAR INACIO MATOS	035.980.861-13	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 15 LOTE 07, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.882	189.711	162%	136 Mêses	15/02/2034	R\$ 310.937,39
26	21H01011537	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	LEANDRO MURILO VIEIRA BORGES	634.592.641-87	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 14 LOTE 02, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.886	192.627	163%	132 Mêses	05/10/2033	R\$ 317.695,02

27	21H01011539	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	JONAS PEREIRA PINTO JUNIOR	287.032.418-90	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-06 QUADRA 23 LOTE 04, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.933	242.220	143%	138 Mêses	15/04/2034	R\$ 349.780,44
28	21H01011544	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	LIDIANE PIRES DE OLIVEIRA	017.400.941-07	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-06 QUADRA 22 LOTE 03, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.964	287.551	126%	135 Mêses	15/01/2034	R\$ 365.862,26
29	21H01011550	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	LAURITA DOMINGOS DE SOUSA	191.217.502-97	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-06 QUADRA 03 LOTE 12, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.804	203.843	66%	59 Mêses	05/01/2031	R\$ 136.902,45

30	21H01011556	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	LUIS ALBERTO PEREIRA	236.028.801-68	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-06 QUADRA 23 LOTE 06, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.914	212.455	149%	136 Mêses	05/02/2034	R\$ 319.653,69
31	21H01011557	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	LUCIANA KAUARA TOMAS SILVA	016.167.591-35	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 08 LOTE 09, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.856	199.320	164%	133 Mêses	25/10/2033	R\$ 330.042,80
32	21H01011559	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	LUIS CARLOS MARINHO NOLETO	152.700.761-87	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-06 QUADRA 01 LOTE 01, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.935	221.421	148%	137 Mêses	15/03/2034	R\$ 329.962,15

33	21H01011561	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	LUCY VANIA VIANA DOS SANTOS	833.336.731-34	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 20 LOTE 08, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.839	233.759	163%	132 Mêses	25/09/2033	R\$ 383.853,31
34	21H01011568	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	MARIA DE FATIMA ALMEIDA	315.990.521-72	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 08 LOTE 01, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.869	183.815	76%	70 Mêses	15/08/2028	R\$ 141.458,83
35	21H01011575	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	MARQUERONY RODRIGUES DE LIMAS	883.427.511-04	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 15 LOTE 01, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.847	219.746	163%	131 Mêses	15/09/2033	R\$ 361.413,85

36	21H01011578	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	RENILDA ALVES DA SILVA CASTILLO	695.807.151-49	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-06 QUADRA 20 LOTE 06, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.853	182.640	58%	28 Mêses	15/02/2025	R\$ 106.798,69
37	21H01011586	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	NILSON LUIZ MARCIANO	250.957.901-06	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 05 LOTE 01, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.918	232.225	164%	134 Mêses	15/12/2033	R\$ 383.646,24
38	21H01011587	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	MAYRA ALCANFOR ROSA E SILVA	040.618.361-96	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-06 QUADRA 24 LOTE 01, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.861	176.890	122%	132 Mêses	25/09/2033	R\$ 218.632,67

39	21H01011592	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	MENDONCA & GONCALVES EMPREENDEMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	92147.290.001- 35	PJ	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 10 LOTE 07, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.944	249.841	64%	80 Mêses	28/05/2029	R\$ 161.833,37
40	21H01011595	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	PAULO DIAS DE ARAÚJO	439.663.811-68	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 24 LOTE 02, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.945	175.085	113%	70 Mêses	25/07/2028	R\$ 199.657,18
41	21H01011601	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	GLAUCIA FRAZAO PIRES MACEDO	730.584.831-04	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-06 QUADRA 04 LOTE 01, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.805	186.085	88%	86 Mêses	25/11/2029	R\$ 165.286,67

42	21H01011602	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	SERGIO AFONSO PEREIRA PINTO	086.102.741-87	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 03 LOTE 09, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.801	190.923	147%	135 Mêses	15/01/2034	R\$ 283.733,36
43	21H01011603	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	RAFAEL TAVARES DOS SANTOS ALMEIDA	008.793.851-03	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 24 LOTE 05, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.948	215.320	158%	134 Mêses	05/12/2033	R\$ 343.708,33
44	21H01011606	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	TERESINHA FERREIRA DE CARVALHO	332.113.291-53	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 06 LOTE 03, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.818	261.269	146%	136 Mêses	15/02/2034	R\$ 384.487,69

45	21H01011610	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	ROBERTO CUSTODIO ALVES	272.774.898-10	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 18 LOTE 05, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.900	307.337	111%	112 Mêses	15/02/2032	R\$ 343.776,96
46	21H01011612	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	THAIS DE SOUSA RUAS	024.696.301-85	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 25 LOTE 08, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.960	179.075	160%	134 Mêses	05/12/2033	R\$ 289.316,94
47	21H01011615	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	THAMARA GASPERINI MOURA	020.998.771-57	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-06 QUADRA 01 LOTE 02, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.783	207.653	157%	139 Mêses	25/04/2034	R\$ 328.934,66

48	21H01011620	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	THIAGO CARIM BUCKER	951.552.601-91	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 10 LOTE 09, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.855	275.025	137%	143 Mêses	25/08/2034	R\$ 379.649,33
49	21H01011621	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	ALECIO RAGNER DE CASTRO	281094.340.001- 43	PJ	RESIDENCIAL	RUA SD-06 QUADRA 03 LOTE 04, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.796	191.340	160%	137 Mêses	25/02/2034	R\$ 308.963,65
50	21H01011624	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	VALERIA PINTO DE CARVALHO	793.389.921-87	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 02 LOTE 01, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.790	185.165	160%	134 Mêses	15/12/2033	R\$ 298.856,59

51	21H01011630	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	WEMERSON BONIFACIO	796.536.261-91	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-06 QUADRA 12 LOTE 05, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.866	224.700	100%	91 Mêses	10/05/2030	R\$ 227.474,91
52	21H01031585	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	ELOI SANTOS	943.060.951-34	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-06 QUADRA 21 LOTE 04, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.865	224.364	140%	132 Mêses	15/10/2033	R\$ 316.447,94
53	21H01031586	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	MANOEL GARCIA FILHO	301.852.621-04	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-06 QUADRA 23 LOTE 10, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.973	188.000	14%	1 Mês	31/12/2022	R\$ 27.344,98

54	21H01031591	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	WOLNEY ALFREDO ARRUDA UNES	437.970.401-72	PF	RESIDENCIAL	RUA SD-02 QUADRA 20 LOTE 04, FLORESTAL FLORATA, 75375-000, SANTO ANTÔNIO DE GOIAS, GO.	GO- GOIANIRA- VILA VERDES MARES II-1º TABELIONATO DE NOTAS E OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS- CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	1.910	154.625	42%	1 Mês	31/12/2022	R\$ 65.661,37
----	-------------	---	-------------------------------	----------------	----	-------------	--	---	-------	---------	-----	-------	------------	------------------

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

Parcelas	Base Correção Monetária	Datas de pagamentos dos CRIs	Juros	Taxa Amortização ("TAI")
1	set/22	21/11/2022	Sim	0,4310%
2	out/22	20/12/2022	Sim	0,3020%
3	nov/22	20/01/2023	Sim	1,0372%
4	dez/22	22/02/2023	Sim	0,3906%
5	jan/23	20/03/2023	Sim	0,2543%
6	fev/23	20/04/2023	Sim	0,1041%
7	mar/23	22/05/2023	Sim	0,2216%
8	abr/23	20/06/2023	Sim	0,2440%
9	mai/23	20/07/2023	Sim	0,3106%
10	jun/23	21/08/2023	Sim	0,6710%
11	jul/23	20/09/2023	Sim	0,3328%
12	ago/23	20/10/2023	Sim	0,2378%

13	set/23	20/11/2023	Sim	0,3286%
14	out/23	20/12/2023	Sim	0,2201%
15	nov/23	22/01/2024	Sim	1,2515%
16	dez/23	20/02/2024	Sim	0,4009%
17	jan/24	20/03/2024	Sim	0,2674%
18	fev/24	22/04/2024	Sim	0,2774%
19	mar/24	20/05/2024	Sim	0,3735%
20	abr/24	20/06/2024	Sim	0,3150%
21	mai/24	22/07/2024	Sim	0,5446%
22	jun/24	20/08/2024	Sim	0,9248%
23	jul/24	20/09/2024	Sim	0,4440%
24	ago/24	21/10/2024	Sim	0,4568%
25	set/24	20/11/2024	Sim	0,4614%
26	out/24	20/12/2024	Sim	0,4415%

27	nov/24	20/01/2025	Sim	1,4261%
28	dez/24	20/02/2025	Sim	0,4716%
29	jan/25	20/03/2025	Sim	0,6215%
30	fev/25	22/04/2025	Sim	0,5344%
31	mar/25	20/05/2025	Sim	0,5948%
32	abr/25	20/06/2025	Sim	0,5532%
33	mai/25	21/07/2025	Sim	0,8678%
34	jun/25	20/08/2025	Sim	1,2516%
35	jul/25	22/09/2025	Sim	0,7744%
36	ago/25	20/10/2025	Sim	0,7247%
37	set/25	20/11/2025	Sim	0,6613%
38	out/25	22/12/2025	Sim	0,7750%
39	nov/25	20/01/2026	Sim	1,6420%
40	dez/25	20/02/2026	Sim	0,8727%

41	jan/26	20/03/2026	Sim	0,9040%
42	fev/26	20/04/2026	Sim	0,9305%
43	mar/26	20/05/2026	Sim	0,9615%
44	abr/26	22/06/2026	Sim	1,0320%
45	mai/26	20/07/2026	Sim	1,3747%
46	jun/26	20/08/2026	Sim	1,6712%
47	jul/26	21/09/2026	Sim	1,3887%
48	ago/26	20/10/2026	Sim	1,2315%
49	set/26	20/11/2026	Sim	1,2405%
50	out/26	21/12/2026	Sim	1,3765%
51	nov/26	20/01/2027	Sim	1,9860%
52	dez/26	22/02/2027	Sim	1,5279%
53	jan/27	22/03/2027	Sim	1,4994%
54	fev/27	20/04/2027	Sim	1,4913%

55	mar/27	20/05/2027	Sim	1,5038%
56	abr/27	21/06/2027	Sim	1,7088%
57	mai/27	20/07/2027	Sim	2,0896%
58	jun/27	20/08/2027	Sim	2,2170%
59	jul/27	20/09/2027	Sim	2,1883%
60	ago/27	20/10/2027	Sim	1,9530%
61	set/27	22/11/2027	Sim	2,1444%
62	out/27	20/12/2027	Sim	2,2173%
63	nov/27	20/01/2028	Sim	2,5803%
64	dez/27	21/02/2028	Sim	2,4335%
65	jan/28	20/03/2028	Sim	2,4879%
66	fev/28	20/04/2028	Sim	2,4236%
67	mar/28	22/05/2028	Sim	2,6596%
68	abr/28	20/06/2028	Sim	2,8975%

69	mai/28	20/07/2028	Sim	3,2229%
70	jun/28	21/08/2028	Sim	3,4025%
71	jul/28	20/09/2028	Sim	3,5531%
72	ago/28	20/10/2028	Sim	3,3832%
73	set/28	20/11/2028	Sim	3,7649%
74	out/28	20/12/2028	Sim	3,8737%
75	nov/28	22/01/2029	Sim	4,3034%
76	dez/28	20/02/2029	Sim	4,5761%
77	jan/29	20/03/2029	Sim	4,5467%
78	fev/29	20/04/2029	Sim	4,7073%
79	mar/29	21/05/2029	Sim	5,1587%
80	abr/29	20/06/2029	Sim	5,6451%
81	mai/29	20/07/2029	Sim	5,9933%
82	jun/29	20/08/2029	Sim	6,4756%

83	jul/29	20/09/2029	Sim	6,9426%
84	ago/29	22/10/2029	Sim	7,6124%
85	set/29	20/11/2029	Sim	8,3500%
86	out/29	20/12/2029	Sim	9,0574%
87	nov/29	21/01/2030	Sim	10,1759%
88	dez/29	20/02/2030	Sim	11,2929%
89	jan/30	20/03/2030	Sim	13,0142%
90	fev/30	22/04/2030	Sim	14,9480%
91	mar/30	20/05/2030	Sim	17,8121%
92	abr/30	21/06/2030	Sim	21,7184%
93	mai/30	22/07/2030	Sim	3,0233%
94	jun/30	20/08/2030	Sim	3,1018%
95	jul/30	20/09/2030	Sim	3,1454%
96	ago/30	21/10/2030	Sim	3,4040%

97	set/30	20/11/2030	Sim	3,5115%
98	out/30	20/12/2030	Sim	3,6293%
99	nov/30	20/01/2031	Sim	4,2215%
100	dez/30	20/02/2031	Sim	3,9665%
101	jan/31	20/03/2031	Sim	4,3787%
102	fev/31	22/04/2031	Sim	4,5300%
103	mar/31	20/05/2031	Sim	4,8262%
104	abr/31	20/06/2031	Sim	4,9857%
105	mai/31	21/07/2031	Sim	5,3789%
106	jun/31	20/08/2031	Sim	5,6484%
107	jul/31	22/09/2031	Sim	6,0413%
108	ago/31	20/10/2031	Sim	100,0000%

ANEXO III
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

BARI SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, Conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.608.405/0002-41, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Emissora”), para fins de atendimento ao previsto pelo item VIII, do art. 2º, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série de sua 6ª emissão (“Emissão”), **DECLARA:** (i) para todos os fins e efeitos do artigo 10 da Instrução CVM nº 476 e artigo 44 da Resolução CVM 60, que verificou, em a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão; e (ii) nos termos da Lei nº 14.430/22, de 03 de agosto de 2022, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários incluindo a Conta da Emissão e as Garantias, com a constituição do Patrimônio Separado, conforme definidos no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., lastreados em créditos imobiliários cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário* (“Termo de Securitização”).

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

São Paulo, 25 de outubro de 2022.

BARI SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS S/A, instituição inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.556.603/0001-74, com sede na Avenida Sete de Setembro, nº 2.8781, Sobreloja 2, Água Verde, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Coordenador Líder”), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 6ª emissão (“Emissão”) da **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, Conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.608.405/0002-41 (“Emissora”), nos termos do artigo 11 da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão e que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) verificou eventuais conflitos de interesse aos investidores;
- (iii) certificou-se de que os investidores têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados;
- (iv) certificou-se de que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos investidores;
- (v) obterá do subscritor ou adquirente do valor mobiliário a declaração prevista no art. 7º da Instrução CVM 476;
- (vi) suspenderá a distribuição e comunicar a CVM, imediatamente, caso constate qualquer irregularidade;
- (vii) efetuará a comunicação prevista no art. 8º da Instrução CVM 476; e
- (viii) guardará, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos relativos ao processo de oferta pública, inclusive os documentos que comprovem sua diligência.

Os administradores do intermediário líder da oferta também são responsáveis pelo cumprimento da obrigação prevista no caput.

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

São Paulo, 25 de outubro de 2022.

BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS S/A

Coordenador Líder

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO V
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Instituição Custodiante”), DECLARA, para os fins do §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia os Contratos Imobiliários cujos Créditos Imobiliários são lastro desta Emissão, por meio do qual as CCI foram emitidas, e que as CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da BARI SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, Conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.608.405/0002-41 (“Emissora”), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do termo de securitização de créditos imobiliários da Emissão firmado entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos imobiliários que elas representam, incluindo a Conta da Emissão e as Garantias, com a constituição do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430/22, de 03 de agosto de 2022, declara, que o Termo de Securitização e os Contratos Imobiliários por meio da qual as CCI foram emitidas, encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, respectivamente, nos termos do artigo 18, § 4º da Lei nº 10.931.

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

São Paulo, 25 de outubro de 2022.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO VI

FATORES DE RISCO

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

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

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

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

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

1. Fatores de Risco Relacionados ao Ambiente Macroeconômico

1.1. Ambiente Macroeconômico

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

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

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

moedas não poderá pressionar a inflação, o que pode gerar efeito adverso nas atividades da Securitizadora, da Originadora e/ou da Cedente.

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

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

1.2. Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive da Cedente e/ou da Originadora. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá impactar no balanço de pagamentos, o que implicará na necessidade de captação de recursos pelo Governo

Federal, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros, e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impactos negativos para a economia brasileira, e vir a afetar os patamares de taxas de juros elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

1.3. Alterações da Política Monetária

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

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

2.1. Setor de Securitização Imobiliária

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

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar efetiva eficácia do arcabouço contratual das operações de securitização.

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

A Medida Provisória nº 2.158-35/01, ainda em vigor, estabelece no artigo 76 que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, em seu parágrafo único, prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito

passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Sendo assim, não obstante ter sido constituído Patrimônio Separado com a instituição do Regime Fiduciário, sobre os Créditos Imobiliários, a Conta da Emissão, as Garantias, o Patrimônio Separado poderão vir a ser alcançado por credores fiscais, trabalhistas e/ou previdenciários da Securitizadora e ainda, em alguns casos, por credores trabalhistas e/ou previdenciários de pessoas físicas e/ou jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista possíveis implicações de responsabilidade solidária e/ou subsidiária entre as empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico, o que poderá impactar na satisfação das obrigações dos CRI perante os Investidores, impactando na sua expectativa quanto ao retorno do investimento realizado.

2.2. Fatores de Risco Relacionados à Emissora

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

- (i) risco da não realização da carteira de ativos: a Emissora é uma companhia securitizadora cujo objetivo é a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários além de outros títulos lastreados em recebíveis imobiliários, tendo como única fonte de recursos os recebíveis imobiliários decorrentes de contratos que lastreiam sua emissão. Sobre cada uma de suas emissões a Emissora constitui patrimônio separado utilizando-se exclusivamente dos recursos recebidos pelo pagamento dos contratos lastros para pagamento dos titulares dos CRI;
- (ii) falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: ao longo do prazo de duração dos valores mobiliários de sua emissão, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos regime fiduciário e patrimônio separado em todos os valores mobiliários de sua emissão, eventuais contingências da Emissora, em especial, as de natureza fiscal, previdenciária e trabalhista, poderão

afetar o pagamento dos respectivos valores mobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá impactar negativamente no retorno de investimento esperado pelos investidores;

(iii) originação de novos negócios ou redução da demanda pelos valores mobiliários de sua emissão: a Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e de securitização de direitos creditórios do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI e CRA de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI e de CRA, tais como alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição desses valores mobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, afetando assim, as suas emissões;

(iv) manutenção do registro de Companhia Aberta: a Emissora possui registro de companhia aberta desde 29 de dezembro de 2009, tendo realizado sua primeira emissão de CRI em 15 de dezembro de 2013, e tendo aprovado a alteração do seu Estatuto Social em 11/04/2016 para inserir em seu objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios do agronegócio e a emissão e colocação de Certificados de Recebíveis do Agronegócio no mercado financeiro e de capitais, e a gestão e administração de carteiras de direitos creditórios do agronegócio, próprias ou de terceiros. A sua atuação como securitizadora desses valores mobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões;

(v) a importância de uma equipe qualificada: a perda de membros da diretoria da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode

ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora de geração de resultado, afetando assim, as suas emissões;

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

(vii) a Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação, à Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

3. Fatores Relativos aos Créditos Imobiliários

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

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

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

Não fez parte da análise jurídica desta Oferta a avaliação dos critérios adotados pela Cedente para a aquisição dos Créditos Imobiliários e/ou da Originadora para a celebração dos Contratos Imobiliários com os Devedores, de forma que a Securitizadora e o Agente Fiduciário não têm como assegurar que não existem questões na originação que possam impactar em riscos de fraudes, erros e/ou falhas

no processo de análise dos Devedores e/ou dos garantidores titulares dos Lotes e/ou na constituição dos Créditos Imobiliários, sendo que tais situações podem vir a ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a perda da Cessão Fiduciária, a contestação por terceiros e/ou pelos próprios Devedores e/ou garantidores da regular constituição dos Créditos Imobiliários e das Garantias o que pode vir a acarretar em prejuízos aos Titulares dos CRI e ao Patrimônio Separado.

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

3.3. Riscos Relacionados à dinâmica dos Créditos Imobiliários

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

nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI, não existindo nenhuma coobrigação da Emissora em relação à Oferta.

3.4. Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários

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

3.5. Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários

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

3.6. Risco de Recompra Compulsória e Amortização Extraordinária

Os CRI estão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

3.7. Risco de não formalização das Garantias ou não cumprimento de obrigações acessórias previstas nos Documentos da Operação

Na presente data, as Garantias outorgadas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados nos Cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

3.8. Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a

Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

3.9. Risco de Auditoria Legal com Escopo Restrito

Adicionalmente à análise da Empresa de Auditoria, o assessor legal fez uma avaliação por amostragem dos Contratos Imobiliários, com escopo restrito à análise jurídica por amostragem de 33 (trinta e três) Contratos Imobiliários selecionados aleatoriamente (“Contratos Analisados”), das matrículas imobiliárias correspondentes aos Contratos Analisados, e das certidões de Imposto Predial Territorial Urbano relacionadas aos Lotes correspondentes aos Contratos Analisados, envolvendo apenas os documentos disponibilizados pelo Cedente. Também serão objeto de análise a legitimidade de representação das partes para a celebração da Documentação da Oferta. Desta forma, é possível que os Lotes, os Créditos Imobiliários, os Devedores, o Cedente, a Originadora, os Fiduciantes e/ou as Garantias a serem constituídas possuam pendências que não tenham sido identificadas na presente data, ou que foram objeto de declaração incorreta e/ou inverídica por uma das partes dos Documentos da Oferta, e que possam impactar negativamente na expectativa de investimento/retorno dos investidores dos CRI.

A Opinião Legal apresentou apontamentos e/ou pontos de atenção identificados na documentação e/ou nas informações analisadas no âmbito da diligência jurídica, dentre os quais destacam-se:

- (i) a auditoria foi concluída sem a devida devolutiva de diversos apontamentos considerados de alto risco, sendo certo que, desta forma, é possível que os Lotes, os Créditos Imobiliários, os Devedores, a Cedente, a Originadora, e/ou as Garantias possuam pendências que não tenham sido identificadas nesta Opinião Legal, ou que foram objeto de declaração incorreta e/ou inverídica por uma das partes dos

Documentos da Oferta, e que possam impactar negativamente na expectativa de investimento/retorno dos investidores dos CRI;

(ii) referente aos Contratos Analisados, foram disponibilizados para análise apenas os “Quadros Resumos” dos Contratos Analisados e 1 (uma) minuta padrão do documento denominado “Condições Gerais”;

(iii) a cláusula 5.3 da minuta padrão denominada “Condições Gerais” dos Contratos Analisados estabelece que o prazo para a entrega dos Lotes é de até 24 (vinte e quatro) meses contados a partir do seu lançamento, que ocorreu no ano de 2018, conforme informação do Cedente. Portanto, o prazo para a entrega dos Lotes aos Devedores e a respectiva substituição dos Contratos Imobiliários por escrituras públicas de compra e venda já pode ter ocorrido. Isso pode ocasionar questionamento dos Devedores quanto ao inadimplemento de obrigação da Originadora de outorga de escritura, e inclusive dar causa a suspensão do pagamento do preço dos Contratos Imobiliários até que referida providência ocorra o que pode vir a impactar no pagamento do fluxo financeiro dos CRI aos Investidores;

(iv) 5 (cinco) matrículas dos Lotes de Contratos Analisados tiveram seus respectivos Contratos Imobiliários substituídos por escrituras de compra e venda com registro de alienação fiduciária, observado que tais documentos não foram disponibilizados para a auditoria jurídica, e caso este fato seja recorrente nos demais contratos não analisados pela auditoria jurídica, pode afetar o fluxo financeiro da Oferta de Securitização;

(v) foram identificados valores em aberto decorrentes de dívida de IPTU dos Lotes relacionados aos Contratos Analisados, no montante não atualizado e não confirmado de aproximadamente R\$ 51.131,82 (cinquenta e um mil, cento e trinta e um reais e oitenta e dois centavos), sendo certo que, observada a natureza *propter rem* da dívida de IPTU, tais pendências financeiras podem impactar negativamente os Créditos Imobiliários;

(vi) 14 (quatorze) Contratos Analisados não foram assinados por todas as partes, o que pode vir a impactar na execução dos referidos Contratos Analisados; e

(vii) todos os Contratos Analisados possuem uma ou mais assinaturas que não possuem firma reconhecida, o que pode vir a impactar na execução dos Créditos Imobiliários.

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

3.10 Risco referente à falta de apresentação de parte dos documentos solicitados no âmbito da auditoria jurídica:

A Cedente não apresentou parte dos documentos solicitados no âmbito da auditoria jurídica. Desse modo, não é possível assegurar a inexistência de ônus ou apontamentos relevantes que possam impactar o Imóvel, os Contratos Imobiliários, as Garantias e/ou a capacidade dos Devedores, da Originadora e/ou dos Fiduciários em honrar com o pagamento das Obrigações Garantidas, nem tampouco é possível afirmar que a Originadora e/ou os Fiduciários atualmente se encontram em situação solvente ou que a constituição das Garantias e/ou a cessão dos Créditos Imobiliários Totais não estão sendo realizados em fraude contra credores ou fraude à execução.

3.11 Risco de Insuficiência das Garantias

Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado das Quotas Alienadas e do Direitos Creditórios objeto das Garantias, 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.

3.12 Risco do Quórum de deliberação em Assembleia Especial

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

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

A auditoria jurídica realizada no âmbito desta Emissão não contemplou a análise do risco de crédito dos Devedores, não tendo sido verificadas as certidões dos distribuidores para a verificação da existência de ações judiciais que possam impactar nos Créditos Imobiliários. Há ainda, a possibilidade de os Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão virem a ser alcançados por obrigações da Originadora

e/ou da Cedente e/ou de terceiros no que se refere a eventual questionamento de que a cessão de créditos tenha sido realizada em fraude à execução e/ou fraude a credores, ou ainda em razão de usucapião, o que pode não ter sido previsto na auditoria dos Créditos Imobiliários, da Originadora, da Cedente e/ou dos antecessores, o que deverá ser apurado em ação judicial própria. Igualmente, para o caso de falência e/ou de recuperação judicial no qual, segundo a legislação específica, artigo 99, II, da Lei 11.101/05, há risco de questionamento no período definido por lei como “período suspeito”, fixado pelo juiz na sentença de decretação da falência, que pode retroagir por 90 (noventa) dias contados do pedido de falência, de recuperação judicial, ou do primeiro protesto por falta de pagamento. Qualquer dos eventos indicados acima pode implicar em efeito material adverso aos Investidores dos CRI.

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

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

3.15. Classificação de Risco

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

3.16. Risco de Insuficiência do Fundo de Reserva

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

3.17 Risco relacionado ao pagamento das despesas do Patrimônio Separado.

Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, caso, a qualquer momento, não tenham Créditos Imobiliários e/ou recursos do Fundo de Reserva depositados na Conta Centralizadora em montante suficiente para adimplir com todas as despesas do Patrimônio Separado, este poderá esgotar-se e, neste caso, será necessário que os Titulares dos CRI aportem recursos no Patrimônio Separado para adimplir com as despesas, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento de amortização e remuneração dos CRI, afetando, assim, adversamente os interesses dos Titulares de CRI. Ademais, caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, além de a Emissora poder vir a renunciar a prestação de serviços de administração do Patrimônio Separado.

3.18 Pagamento Condicionado e Descontinuidade

48

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguise.com.br

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

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

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

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

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

3.21 Inadimplência dos devedores das Aplicações Financeiras Permitidas

A parcela do Patrimônio Separado aplicada em Aplicações Financeiras Permitidas está sujeita a riscos de créditos, uma vez que as Aplicações Financeiras Permitidas podem vir a não ser honradas pelos respectivos devedores, de modo que tais prejuízos seriam suportados pelo Patrimônio Separado, o que afetaria negativamente a rentabilidade dos CRI.

3.22 Risco da existência de credores privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao

mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores. Não obstante a Lei 14.430 ter disciplinado ao contrário do disposto na referida MP, não é possível aferir qual norma será aplicada pelos tribunais, o que pode vir a impactar negativamente à Emissão.

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

Segundo o §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, a emissão da CCI na forma escritural se dá mediante escritura pública ou instrumento particular, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo BACEN. A Instituição Custodiante é responsável pelo lançamento dos dados e informações de cada uma da CCI no sistema de negociação da B3, bem como (1) pela guarda (custódia física) de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão das CCI; (2) por assegurar à Securitizadora o acesso às informações sobre o registro de cada uma da CCI; (3) por responsabilizar-se, na data do registro de cada uma da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; e (4) por prestar os serviços de registro da CCI e custódia da escritura de emissão das CCI, que inclui o acompanhamento das condições e retirada da CCI. Caso a Instituição Custodiante das CCI não cumpra referidas funções, a emissão das CCI pode ser contestada, afetando adversamente os interesses dos Titulares de CRI.

3.24 Risco de pagamento das despesas da Oferta.

Nos termos do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Originadora, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Originadora, pelo Cedente ou pela Emissora, por conta e ordem da Originadora, com os recursos depositados na Conta da Emissão. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas da Oferta. Desta forma, caso os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias não sejam suficiente para o pagamento das Despesas, estas serão suportadas exclusivamente pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

3.25 Risco em função da não análise prévia da ANBIMA.

A Emissão, distribuída nos termos da ICVM 476, não foi objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pelo Cedente e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida entidade. Por não se tratar de distribuição pública com esforços restritos, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, em vigor. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta Restrita devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, a Originadora e o Cedente, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à análise prévia da ANBIMA, podendo afetar adversamente os Titulares dos CRI.

3.26 Risco de Destituição da Emissora da Administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos créditos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Nos termos do artigo 31 da Lei nº 14.430/22, quando da ocorrência de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, o resgate dos CRI poderá ser realizado mediante a dação em pagamento dos bens e direitos que constituem o Patrimônio Separado, observados os procedimentos definidos na Cláusula 12, cenários este em que os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil. Nessa hipótese, os Titulares dos CRI poderão encontrar dificuldades para alienar os bens e direitos que constituem o Patrimônio Separado recebidos em dação e/ou cobrar os valores devidos pelos Devedores, Garantidores e/ou pelo Cedente.

3.27 Riscos na Convocação da Assembleia Especial.

A convocação da Assembleia Especial será feita pela Emissora, por meio da publicação de edital de convocação no seu website, na página que contém as informações do Patrimônio Separado, na forma da Resolução CVM 60/21, e será enviada para cada Investidor por e-mail conforme os dados obtidos pela Emissora junto à B3 e ao Escriturador, e/ou à Instituição Custodiante. A Emissora envidará seus melhores esforços para direcionar referidos comunicados, no entanto, a eficácia do alcance dessa convocação aos Investidores poderá ser prejudicado em razão dos dados cadastrais dos Investidores serem de titularidade exclusiva do Escriturador e da Instituição Custodiante, que poderão deixar de fornecer e/ou repassar referidas informações à Emissora.

3.28 Riscos da exigibilidade de escrituras públicas de venda e compra dos Lotes.

Os Créditos Imobiliários são compostos exclusivamente por Contratos Imobiliários (i.e.: Instrumento Particular de Promessa de Venda e de Compra da Unidade Imobiliária (Lote Residencial Urbano)), ou seja, compromissos de venda e compra dos Lotes vinculados à promessa de transferência, da titularidade do respectivo Lote pela Originadora ao(s) respectivo(s) Devedor(es), no momento da quitação do respectivo Contrato Imobiliário ou da obtenção de financiamento para a emissão de escritura pública de venda e compra, nos termos pactuados nos Contratos Imobiliários.

Dessa forma, devido à natureza transitória desses Contratos Imobiliários, existe a possibilidade de que tais instrumentos sejam “substituídos”, a qualquer momento, por escrituras públicas de venda e compra, o que ensejará na rescisão dos instrumentos desses instrumentos e, conseqüentemente, de suas respectivas CCI. Dessa forma, caso (i) qualquer Devedor solicite a emissão da escritura pública de venda e compra do seu respectivo Lotes; e/ou (ii) a Originadora opte por seguir com a emissão de escritura pública de venda e compra sem financiamento bancário, mediante “financiamento

direto” com o Devedor; existe o risco de perda, desconstituição e/ou distrato do respectivo Crédito Imobiliário e desvinculação deste desta Emissão, e caso os Créditos imobiliários remanescentes não seja suficientes para arcar com a Cascata de Pagamentos, tal fato poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

3.29 Risco de não constituição de Garantias.

A Alienação Fiduciária de Quotas, objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, constituída no âmbito do Contrato de Cessão, e a Fiança, também constituída no âmbito do Contrato de Cessão, ainda não se encontram totalmente constituídas, até a data de assinatura deste Termo de Securitização, tendo-se em vista que seus respectivos instrumentos ainda não foram registrados perante os cartórios de registro de títulos e documentos competentes, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na constituição das referidas garantias, principalmente em decorrência de burocracia e exigências cartoriais. A ausência de registro das Garantias nos prazos máximos previstos nos Documentos da Operação poderá impedir o pagamento do Preço de Cessão, resultando, portanto, na resolução da cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora com consequente resgate antecipado obrigatório dos CRI, sem garantia do pagamento da integralidade dos juros remuneratórios e correção monetária incorrida no período. Ademais, há risco do investidor dos CRI não encontrar opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI.

4. FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DE CRI

4.1. Alterações da Legislação Tributária

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI ou a decisão de investir em CRI. Os

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

4.2. Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

4.3 Risco em Função da Dispensa de Registro

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

4.4. Modificação dos Contratos Imobiliários

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

Conforme indicado na Cláusula 11.13. deste Termo, considerando que os CRI serão emitidos em período de decretação de pandemia no país, vale dizer, em período em que os governos federal, estadual e municipal estão determinando ajustes tributários e/ou financeiros, além de recomendações expressas no que se refere ao período enfrentado para facilitar e/ou prorrogar os prazos de pagamento dos financiamentos em curso, alteração ou exclusão do indexador, concessão de carência de pagamento, ajuste/alteração de taxa dos Contratos Imobiliários, dentre outros, ou seja, o lastro desta Emissão, durante este período e enquanto perdurarem as recomendações públicas neste sentido, negociações para manutenção do lastro em prol do enfrentamento da pandemia serão autorizadas, independente realização de Assembleia Especial, e do atendimento das regras da Cláusula 8ª do Termo. Ajustes deste formato

poderão ocorrer automaticamente toda vez que ocorrer uma situação de mercado e/ou saúde e/ou política, e/ou qualquer situação similar que exija um redirecionamento aos devedores para enquadramento com a situação de mercado vivenciada. Desta forma, o retorno de investimento esperado pelo Investidor poderá vir a ser impactado.

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

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

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

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

- (i) Mudanças Adversas no Cenário Macroeconômico Global: tendo em vista que a pandemia do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), assim como outras

pandemias que possam surgir, têm como característica comum a dificuldade de previsão de seus efeitos finais, tais pandemias poderão causar mudanças adversas no cenário macroeconômico global, que podem resultar, entre outros fatores, em recessão, crescimento das taxas de desemprego e aumento no índice de inadimplência global, o que poderá prejudicar as condições econômico-financeiras do Cedente e dos Devedores, e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento dos CRI;

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

A Securitizadora não pode prever se, ou quando, eventuais novas medidas serão adotadas por autoridades a respeito da pandemia do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), ou mesmo o impacto de tais medidas na economia do país, nas operações e na capacidade financeira do Cedente e dos Devedores. Além disso, a Securitizadora não

pode garantir que outros fatores, além dos acima indicados, não possam impactar negativamente a Emissão, bem como não pode garantir sua extensão, os impactos e as reais consequências à Emissão.

4.6. Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares, sendo certo que a Emissora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

4.7. Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários

A Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. A Lei nº 14.430/22 e a Lei nº 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, que estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer

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

4.8 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.

4.9. Demais Riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados imobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de

motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

ANEXO VII

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Emissora: Bari Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 80	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.929.470,04	Quantidade de ativos: 7592
Data de Vencimento: 18/01/2044	
Taxa de Juros: IGP-M + 8,0812% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente ao mês de outubro de 2022.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesa, e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 06/04/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório 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 - 2º Semestre.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.750.000,00	Quantidade de ativos: 23750
Data de Vencimento: 24/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,6825% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, imóveis situados na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Rua Hygino Ferraz Lemos, nº 90, Chácara Alvorada, melhor descritos e caracterizados pelas	

Matrículas nº 54.496, 54.497 e 56.909, todas do Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP, conforme Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, todas e quaisquer outras Quotas que porventura, a partir de (22.07.2022), venham a ser emitidas pela Sociedade (Novas Quotas) e subscritas pelas Fiduciárias, todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas e das Novas Quotas, inclusive lucros, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, amortizações, valores de resgate, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas e às Novas Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, decorrentes dos Contratos de Aluguel e dos Contratos de Venda e Compra, presentes e futuros, conforme o caso, da comercialização (i) das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Villa que serão incorporadas no Imóvel Villa pela Emissora (Unidades Villa); e (ii) das lojas comerciais e das residências de alto padrão integrantes do Empreendimento Bougainville a serem edificadas nos Lotes Bougainville (Unidades Bougainville, e, em conjunto com as Unidades Villa, simplesmente Unidades).

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,6825% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel (a ser constituída); (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel Adicional: aliena fiduciariamente a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta sobre as salas 301 e 302 do Bloco 1 do Edifício localizado na Av. das Américas, nº 3.443, Jacarepaguá, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, melhor descritas e caracterizadas pelas Matrículas nº 351.118 e 351.119 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ; (iii) Fiança; fiadora - ONE HOLDING INVESTIMENTO LTDA (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a Fiduciante promete ceder fiduciariamente à Fiduciária a totalidade dos direitos creditórios decorrentes do instrumento público ou particular de venda e compra do Imóvel com a Residência nele edificada o que inclui os valores correspondentes à totalidade dos créditos relativos às parcelas oriundas do Contrato de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos previstos no Contrato de Venda e Compra. (v) Fundo de Despesas: O Fundo de Recursos a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$ 236.646,31 (duzentos e trinta e seis mil, seiscentos e	

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

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 380.000.000,00	Quantidade de ativos: 380
Data de Vencimento: 01/07/2024	
Taxa de Juros: 95% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários decorrentes da CCB nº 100114060008200 e da CCB nº 100114060008300; (ii) Aval de pessoas jurídicas, no âmbito da CCB 2 - Agência O Globo Serviços de Imprensa S.A. e da CCB 1 - Globo Cabo Participações S.A.	

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.598.241,79	Quantidade de ativos: 1598
Data de Vencimento: 10/03/2043	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 890.824.396,25	Quantidade de ativos: 890
Data de Vencimento: 03/01/2029	
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Apuração do Índice de Cobertura Mínimo - Imóvel, referente aos meses de janeiro a setembro de 2022, sendo certo que o Índice não pode ser inferior a 0,60; - Minuta do 1º aditamento à Escritura de Hipoteca, considerando que o valor do imóvel foi alterado, nos termos do laudo de avaliação elaborado em 2021. - Laudo de Avaliação (Imóvel Nestlé) contendo a atualização do Valor do Imóvel (Nestlé) para o ano de 2022. - Cópia registrada no RGI do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, objeto da matrícula 2.260 (Queimados), celebrado entre a LPP III (na qualidade de sucessora por incorporação da REC 859 Empreendimentos e Participações Ltda. e da REC 860 Empreendimentos e Participações Ltda.), conforme prorrogação da AGT realizada em 25/08/2020, bem como cópia da matrícula acima constando o registro do aditamento; - Cópia registrada no RGI do 3º Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, objeto das diversas matrículas, conforme prorrogação da AGT 25/08/2020, bem como cópia da matrícula acima constando o registro do aditamento; - Via original do 7º Aditamento ao TS para fins de alteração do fluxo, conforme AGT realizada em 25/08/2020; - Apuração do Índice de Cobertura Mínimo - Receita referente aos meses de junho, julho, agosto e setembro de 2022, sendo certo que o Índice não pode ser inferior a 1,15; - Relatório Bimestral atualizado das informações dos Contratos de Locação referente ao ano de 2022; - Renovação do Seguro Patrimonial referente ao Imóvel Nestlé, tendo como única beneficiária a Hipotecante.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB nº 100114060003500, (ii) Alienação Fiduciária de Ações representativas de 100% do capital social da LPP III Empreendimento e Participações S.A., (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Reforço; (v) Hipoteca de Imóvel; e (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes dos contratos de locação dos imóveis listados no anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária Em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, realizada em 12 de março de 2021, foi aprovada a liberação da garantia real imobiliária, constituída no âmbito da alienação fiduciária, exclusivamente para os imóveis objeto das Matrículas de nº 137.279 e 137.280 do Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo (?Imóvel Jandira I? e ?Imóvel Jandira II?, respectivamente), bem como a cessão fiduciária dos direitos creditórios relativos aos aluguéis do Imóvel Jandira I e do Imóvel Jandira II.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.598.241,79	Quantidade de ativos: 1598
Data de Vencimento: 10/03/2043	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários; (ii) Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva será constituído com o excedente dos recursos dos Créditos Imobiliários recebidos após o pagamento das parcelas de Juros e da Amortização dos CRI, montante este que será variável ao longo do prazo dos CRI, devendo sempre equivaler a 2 (duas) parcelas da média dos recebimentos dos Créditos Imobiliários previstos para os próximos 12 meses. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis	

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

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

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

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

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 18	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 115.627.899,84	Quantidade de ativos: 115
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: TR + 9,69764914% a.a. na base 360. TR + 9,767579% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 26	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 123.654.708,74	Quantidade de ativos: 123
Data de Vencimento: 05/01/2027	

Taxa de Juros: TR + 9,85% a.a. na base 360. TR + 9,79301207% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

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

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 32	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 400.000.000,00	Quantidade de ativos: 400
Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 10,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: - Relatório de verificação anual do Volume Mínimo Reserva, realizado pela Securitizadora.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos	

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 33	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 46.063.160,56	Quantidade de ativos: 46
Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 9,57% a.a. na base 360.	
TR + 9,60340558% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI's, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI's.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 34	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.552.977,73	Quantidade de ativos: 37
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros: 8,9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: - Via original do 2º Aditamento a Escritura de Emissão de CCI. Nos termos da AGT de 13/03/2020 aguardamos: - Via original do Aditamento a CCI em fase de aprovação.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI'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	
Inadimplimentos no período: Nos termos da CCB, estão pendentes: (i) Cópia dos relatórios de medição da obra, referente aos meses de Junho a Dezembro de 2016; (ii) Cópia do cronograma de físico-financeiro do imóvel durante a destinação dos recursos; (iii) cópia do alvará de construção e do habite-se do imóvel, objeto da destinação dos recursos desta CCB de 2015. Informamos ainda que a documentação enviada não supre a as informações necessárias.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI's, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI's.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.

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

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

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 62	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.697.080,60	Quantidade de ativos: 216
Data de Vencimento: 10/04/2031	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 63

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 1.202.435,10

Quantidade de ativos: 24

Data de Vencimento: 10/04/2031

Taxa de Juros: IGP-M + 14,409442% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesa; e (iii) Alienação Fiduciária.

Emissora: BARI Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 88

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 83.747.226,14

Quantidade de ativos: 83747

Data de Vencimento: 26/02/2029

Taxa de Juros: IPCA + 5,81% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplimentos no período: - Relatório de Gestão referente ao mês de outubro de 2022.

Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel.

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 89

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 35.256.338,75

Quantidade de ativos: 35256

Data de Vencimento: 10/02/2041

Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Regime Fiduciário.

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 90

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 3.917.370,97

Quantidade de ativos: 3917

Data de Vencimento: 10/02/2041
Taxa de Juros: IPCA + 24,9499% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Regime Fiduciário.

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

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

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

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

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

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 103	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.462.186,05	Quantidade de ativos: 27460
Data de Vencimento: 10/03/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: - Relatório de Gestão referente ao mês de agosto de 2022.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 104	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.051.354,00	Quantidade de ativos: 3050
Data de Vencimento: 10/03/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: - Relatório de Gestão referente ao mês de agosto de 2022.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 105	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 81.416.017,99	Quantidade de ativos: 81416
Data de Vencimento: 25/03/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 6,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fiança; (iii) Seguro Patrimonial; (iv) Seguro de Perda de Receitas; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI	
Série: 106	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 41.852.639,21	Quantidade de ativos: 41852
Data de Vencimento: 25/04/2047	
Taxa de Juros: IPCA + 6,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fiança; (iii) Seguro Patrimonial; (iv) Seguro de Perda de Receitas; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 107	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.146.833,38	Quantidade de ativos: 10146
Data de Vencimento: 15/05/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Alienação Fiduciária;	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 108	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.382.277,80	Quantidade de ativos: 3382
Data de Vencimento: 15/05/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Alienação Fiduciária;	

ANEXO VIII
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi, CEP 04534-004

Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo

CNPJ nº: 36.113.876/0004-34

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF 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: 6ª

Número da Série: 1ª

Emissor: BARI SECURITIZADORA S.A.

Quantidade: 15.040

Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação. A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 25 de outubro de 2022.

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

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguise.com.br

ANEXO IX

RELATÓRIO DE ANÁLISE DA EMPRESA DE AUDITORIA

DocuSign Envelope ID: CEA227B0-7F51-4B53-BDB2-1E88B030E991



São Paulo, 29 de setembro de 2022.

Para:

BARI SECURITIZADORA S.A.

RELATÓRIO DE AUDITORIA

I – Finalidade da Auditoria

A Maximus, na qualidade de prestadora de serviços, contratada para realização de auditoria financeira de 163 créditos de diversas SPE's, que são objetos deste relatório, com o objetivo de analisar créditos performados e não performados, visando observar se os valores contratados com o mutuário estão de acordo com o fluxo financeiro cadastrado no sistema de gestão de recebíveis das Contratantes, tais como: prestação, sistema de amortização, bem como a aplicação dos juros e da correção monetária, levando-se em consideração os itens abaixo relacionados:

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

Página 1 de 5





Para realização deste trabalho, foi selecionado 163 créditos, que representam 100% sobre o total da carteira a ser adquirida.

Abaixo, relacionamos os nº de contratos que figuram nos instrumentos de financiamento imobiliário analisados:

"21H01011460; 21H01011461; 21H01011462; 21H01011463; 21H01011467; 21H01011466; 21H01011464; 21H01011465; 21H01011470; 21H01011469; 21H01011468; 21H01011471; 21H01011472; 21H01011474; 21H01011480; 21H01011473; 21H01011475; 21H01011476; 21H01011479; 21H01011477; 21H01011484; 21H01011481; 21H01011485; 21H01031584; 21H01011478; 21H01011483; 21H01011486; 21H01011487; 21H01011491; 21H01011482; 21H01011490; 21H01011495; 21H01011488; 21H01011494; 21H01011489; 21H01011497; 21H01011492; 21H01031587; 21H01011493; 21H01011496; 21H01011501; 21H01011498; 21H01011502; 21H01011509; 21H01011527; 21H01011499; 21H01011503; 21H01011510; 21H01011520; 21H01011531; 21H01011500; 21H01011505; 21H01011508; 21H01011522; 21H01011529; 21H01011504; 21H01011506; 21H01011507; 21H01011515; 21H01011530; 21H01011528; 21H01011535; 21H01011538; 21H01011543; 21H01011547; 21H01011533; 21H01011539; 21H01011542; 21H01011545; 21H01011549; 21H01011536; 21H01011541; 21H01011546; 21H01011550; 21H01011554; 21H01011532; 21H01011534; 21H01011537; 21H01011540; 21H01011544; 21H01011551; 21H01011553; 21H01011557; 21H01011562; 21H01011572; 21H01011548; 21H01011552; 21H01011555; 21H01011558; 21H01011561; 21H01011556; 21H01011559; 21H01011564; 21H01011567; 21H01011569; 21H01011560; 21H01031586; 21H01011563; 21H01011565; 21H01011570; 21H01011566; 21H01011568; 21H01011574; 21H01011577; 21H01011584; 21H01011576; 21H01011580; 21H01011582; 21H01011591; 21H01011597; 21H01011575; 21H01011579; 21H01011583; 21H01011587; 21H01011592; 21H01011578; 21H01011581; 21H01011585; 21H01031585; 21H01011586; 21H01011590; 21H01011588; 21H01011594; 21H01011598; 21H01011601; 21H01011605; 21H01011595; 21H01011600; 21H01011604; 21H01011607; 21H01011613; 21H01011603; 21H01011609; 21H01011610; 21H01011618; 21H01011622; 21H01011593; 21H01011596; 21H01011599; 21H01031588; 21H01011602; 21H01031589; 21H01011608; 21H01011611; 21H01011614; 21H01011617; 21H01011606; 21H01011612; 21H01011615; 21H01011620; 21H01011624; 21H01011616; 21H01011619; 21H01011621; 21H01011623; 21H01011626; 21H01011625; 21H01011628; 21H01011629; 21H01011630; 21H01011631; 21H01031591; 21H01011627".

Empreendimento	Qtde	VP/VPL 31/Agosto/2022	VP/VPL AGOSTO/2022	Saldo Devedor - Ficha Financeira	Diferença
ENQUADRADO	106	23.905.822,74	23.927.935,71	24.842.613,38	-914.677,67
NÃO ENQUADRADO	30	5.694.357,01	5.698.635,31	5.806.923,47	-108.288,16
CONTRATO QUITADO	26	0,00	0,00	0,00	0,00
DECURSO DE PRAZO	1	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Geral	163	29.600.179,75	29.626.571,02	30.649.536,85	-1.022.965,83

O serviço desenvolvido caracteriza-se como suporte, cabendo o Bari Securitizadora S.A. total responsabilidade pelas informações fornecidas.

II – Metodologia da Auditoria

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

- Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, ou Compromisso de Compra e Venda;
- Matrícula;
- Apólice de seguro MIP e DFI;
- Contrato de coobrigação;
- Laudo de avaliação;





- Ficha Financeira (arquivos em Excel);

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

- a) Na análise financeira efetuada, as premissas dos empreendimentos e as políticas internas praticadas, de acordo com as informações fornecida pela Contratante, as quais passam a fazer parte integrante e complementar deste relatório, onde os saldos devedores, bem como os valores das parcelas demonstradas no fluxo financeiro estão atualizados até a data base de 08/2022, sendo considerado para fins de saldo devedor o somatório das parcelas vincendas, de acordo com os valores que foram atualizados até a data da diligência, em conformidade com a base de dados fornecida pela Contratante.

III – Apresentação da Análise Financeira:

Para apresentarmos o resultado da análise financeira consideramos 163 créditos analisados, representando o montante de saldo devedor apurado no valor de R\$ 29.600.179,75 (vinte e nove milhões, seiscentos mil, cento e setenta e nove reais e setenta e cinco centavos), posicionados em 08.2022.

Resumo:

Empreendimento	Qtde	VP/VPL 31/Ago/2022	VP/VPL AGOSTO/2022	Saldo Devedor - Ficha Financeira	Diferença
ENQUADRADO	106	23.905.822,74	23.927.935,71	24.842.613,38	-914.677,67
NÃO ENQUADRADO	30	5.694.357,01	5.698.635,31	5.806.923,47	-108.288,16
CONTRATO QUITADO	26	0,00	0,00	0,00	0,00
DECURSO DE PRAZO	1	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Geral	163	29.600.179,75	29.626.571,02	30.649.536,85	-1.022.965,83

Dos créditos

No contexto geral analisamos 163 créditos com base nos itens relacionados no item I, créditos que representam 100% da carteira, 106 créditos estão enquadrados de acordo com os critérios de elegibilidade, e que perfazem o saldo devedor apurado de R\$ 23.905.822,74 (vinte e três milhões, novecentos e cinco mil, oitocentos e vinte e dois reais e setenta e quatro centavos) e 30 créditos não enquadrados que perfazem o saldo devedor auferido de acordo com a taxa de cessão informada pela cedente de R\$ 5.694.357,01 (cinco milhões, seiscentos e noventa e quatro mil, trezentos e cinquenta e sete reais e um centavo), ambos os saldos posicionados em 08.2022.



a) Status do Enquadramento:

➤ **ENQUADRADO:** 21H01011460; 21H01011461; 21H01011462; 21H01011463; 21H01011467; 21H01011466; 21H01011464; 21H01011465; 21H01011470; 21H01011469; 21H01011468; 21H01011471; 21H01011472; 21H01011474; 21H01011480; 21H01011473; 21H01011476; 21H01011479; 21H01011484; 21H01011481; 21H01011485; 21H01011483; 21H01011486; 21H01011482; 21H01011490; 21H01011495; 21H01011488; 21H01011494; 21H01011489; 21H01011497; 21H01011492; 21H01011493; 21H01011501; 21H01011498; 21H01011509; 21H01011499; 21H01011503; 21H01011500; 21H01011505; 21H01011508; 21H01011522; 21H01011529; 21H01011528; 21H01011535; 21H01011538; 21H01011547; 21H01011533; 21H01011539; 21H01011542; 21H01011545; 21H01011549; 21H01011536; 21H01011550; 21H01011537; 21H01011540; 21H01011544; 21H01011551; 21H01011557; 21H01011572; 21H01011561; 21H01011556; 21H01011559; 21H01011567; 21H01011560; 21H01031586; 21H01011566; 21H01011568; 21H01011577; 21H01011580; 21H01011591; 21H01011597; 21H01011575; 21H01011587; 21H01011592; 21H01011578; 21H01031585; 21H01011586; 21H01011598; 21H01011601; 21H01011605; 21H01011595; 21H01011604; 21H01011613; 21H01011603; 21H01011609; 21H01011610; 21H01011618; 21H01011596; 21H01031588; 21H01011602; 21H01011611; 21H01011614; 21H01011617; 21H01011606; 21H01011612; 21H01011615; 21H01011620; 21H01011624; 21H01011616; 21H01011619; 21H01011621; 21H01011623; 21H01011630; 21H01011631; 21H01031591; 21H01011627.

- Saldo Devedor: R\$ 23.905.822,74 (vinte e três milhões, novecentos e cinco mil, oitocentos e vinte e dois reais e setenta e quatro centavos)

➤ **NÃO ENQUADRADO:** 21H01011475; 21H01011477; 21H01011478; 21H01011502; 21H01011543; 21H01011541; 21H01011546; 21H01011554; 21H01011532; 21H01011534; 21H01011548; 21H01011552; 21H01011555; 21H01011564; 21H01011569; 21H01011565; 21H01011570; 21H01011584; 21H01011576; 21H01011582; 21H01011581; 21H01011590; 21H01011588; 21H01011594; 21H01011600; 21H01011593; 21H01011599; 21H01011608; 21H01011628; 21H01011629.

- Saldo Devedor: R\$ 5.694.357,01 (cinco milhões, seiscentos e noventa e quatro mil, trezentos e cinquenta e sete reais e um centavo)

➤ **CONTRATO QUITADO:** 21H01031584; 21H01011491; 21H01031587; 21H01011496; 21H01011527; 21H01011510; 21H01011520; 21H01011531; 21H01011504; 21H01011506; 21H01011507; 21H01011515; 21H01011530; 21H01011553; 21H01011562; 21H01011558; 21H01011563; 21H01011574; 21H01011579; 21H01011583; 21H01011585; 21H01011607; 21H01011622; 21H01031589; 21H01011626; 21H01011625.

➤ **DECURSO DE PRAZO:** 21H01011487.

IV – OBSERVAÇÕES FINANCEIRAS

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

- a) **No que se refere a parcelas com juros pelo sistema Tabela Price:** para fins de apuração do saldo devedor das séries de financiamento com parcelas contratadas com aplicação do Sistema Tabela Price foi levado em consideração às premissas do empreendimento e as políticas internas praticadas, de acordo com as informações



fornecidas pelas Contratantes, mediante aplicação do seguinte critério para os sistemas tabela price, Juros Progressivos e Juros Simples respectivamente: $PMT = PV * (((1+i)^n * i) / ((1+i)^n - 1))$, $PMT = PV / N * (1+i)^n$ e $PMT = PV / N * (1+i)^n$ onde PMT é o valor da parcela contratada atualizada para 08/2022, "N" é o prazo remanescente, e "i" é a taxa de juros mensal contratada, respeitando os critérios de apuração de saldo praticados na base de dados fornecidos pelas Contratantes.

- b) **No que se refere a saldo devedor:** os valores foram apurados de acordo com as premissas do empreendimento e as políticas internas praticadas, em conformidade com as informações fornecidas pelas Contratantes, são compostos do somatório dos valores atualizados das parcelas contratadas (vencidas), em conformidade com os valores contratados e os efetivamente demonstrados na base de dados fornecidos pelas Contratantes.
- c) Ressaltamos que a Maximus apenas auditou os recebíveis e não julga quais serão aprovados pela Bari Securitizadora S.A.

Por fim, este relatório deverá ser analisado em conjunto com a planilha de auditoria financeira demonstrada analiticamente, encaminhadas em 29/09/2022, pois são indissociáveis em sua leitura e corretos entendimentos.

São Paulo, 29 de setembro de 2022.

DocuSigned by:

47ED85A8B04D414...

MAXIMUS SERVICER ASSESSORIA E CONSULTORIA EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO LTDA



ANEXO X

TABELA DE DESPESAS DA OFERTA

Despesas Emissão (flat)	Valor Total	Recorrência	%
Coordenador Líder (Estruturação)	Conforme previsto no Contrato de Distribuição		
Taxa de Pré- Registro B3	R\$ 6.376,25	única	0,04%
Taxa de Registro ANBIMA	R\$ 1.636,00	única	0,01%
Estruturação Securitizadora	R\$ 70.614,28	única	0,47%
Taxa Fiscalização CVM	R\$ 4.512,24	única	0,03%
Auditoria Maximus	R\$ 27.350,00	única	0,18%
Assessor legal	R\$ 72.000,00	única	0,48%
Agente Fiduciário	R\$ 4.553,22	única	0,03%
Estruturação HGI	R\$ 189.446,81	única	1,26%

Despesas Recorrentes	Valor Total	Recorrência
Inst. Custodiante*	R\$ 1.400,00	mensal
Agente Fiduciário*	R\$ 17.000,00	Anual
Remuneração Sec*	R\$ 42.000,00	Anual
Auditoria	R\$ 6.000,00	Anual
Banco Escriturador e Liquidante	R\$ 500,00	Mensal
Servicer Adm Carteira*	R\$ 2.000,00	Mensal

* se deve somar ao valor um adicional de *gross up*



ANEXO XI

MODELO DE RELATÓRIO GERENCIAL MENSAL

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguiseccom.br



RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DO CRI

XXXª Série da 1ª Emissão

DATA: XXX/XX

A) Dados Iniciais da Série

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

B) Resumo dos Valores no Aniversário

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

C) Pagamentos Efetuados no Período

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

D) Posição dos CRI após eventos de pagamento

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

E) Ativo Consolidado no Aniversário

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

F) Posição de Recebimentos do mês

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

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

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

H) Posição de Cobrança

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

I) Posição de Investidores vinculados ao CRI

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

J) Disclaimer

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

Bari - CRI Florata - Termo de Securitização 261022 pdf

Código do documento d0f31f0f-0145-4a33-947c-f2a12ef85c39



Assinaturas



IASMIN PEREIRA DE TOLEDO

Certificado Digital

iasmin.toledo@barisecuritizadora.com.br

Assinou



HENRIQUE SANGENETTO PINTO:15306345719

Certificado Digital

henrique.sangenetto@barisecuritizadora.com.br

Assinou



BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763

Certificado Digital

af.estrutura@oliveiratrust.com.br

Assinou



NILSON RAPOSO LEITE:01115598473

Certificado Digital

af.estrutura@oliveiratrust.com.br

Assinou



JEFFERSON MACEDO NOBREZ:44094096892

Certificado Digital

jefferson.nobrez@barisecuritizadora.com.br

Assinou



PEDRO GUILHERME LIMA:04317940140

Certificado Digital

pedro.lima@hgicapital.com.br

Assinou

Eventos do documento

27 Oct 2022, 11:04:16

Documento d0f31f0f-0145-4a33-947c-f2a12ef85c39 **criado** por IASMIN PEREIRA DE TOLEDO (5afaa8c6-4887-4e4b-82d6-8453e66ce30b). Email:iasmin.toledo@barisecuritizadora.com.br. - DATE_ATOM: 2022-10-27T11:04:16-03:00

27 Oct 2022, 11:06:36

Assinaturas **iniciadas** por IASMIN PEREIRA DE TOLEDO (5afaa8c6-4887-4e4b-82d6-8453e66ce30b). Email:iasmin.toledo@barisecuritizadora.com.br. - DATE_ATOM: 2022-10-27T11:06:36-03:00

27 Oct 2022, 11:07:40

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - IASMIN PEREIRA DE TOLEDO **Assinou** Email:iasmin.toledo@barisecuritizadora.com.br. IP: 187.59.2.154 (bancobari.static.gvt.net.br porta: 33420). Dados do

Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL CONSELHO FEDERAL,OU=AC OAB G3,OU=A3,CN=IASMIN PEREIRA DE TOLEDO. - DATE_ATOM: 2022-10-27T11:07:40-03:00

27 Oct 2022, 11:19:21

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - HENRIQUE SANGENETTO PINTO:15306345719

Assinou Email: henrique.sangenetto@barisecuritizadora.com.br. IP: 187.72.175.241

(187-072-175-241.static.ctbctelecom.com.br porta: 53080). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=HENRIQUE SANGENETTO PINTO:15306345719. - DATE_ATOM: 2022-10-27T11:19:21-03:00

27 Oct 2022, 11:26:12

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - JEFFERSON MACEDO NOBREZ:44094096892 **Assinou**

Email: jefferson.nobrez@barisecuritizadora.com.br. IP: 177.60.123.146 (177-60-123-146.dsl.telesp.net.br porta:

3972). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=JEFFERSON MACEDO NOBREZ:44094096892. - DATE_ATOM:

2022-10-27T11:26:12-03:00

27 Oct 2022, 11:36:23

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - NILSON RAPOSO LEITE:01115598473 **Assinou** Email:

af.estrutura@oliveiratrust.com.br. IP: 177.40.223.218 (177.40.223.218.static.host.gvt.net.br porta: 52802). Dados

do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB

v5,OU=A3,CN=NILSON RAPOSO LEITE:01115598473. - DATE_ATOM: 2022-10-27T11:36:23-03:00

27 Oct 2022, 11:37:04

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763 **Assinou**

Email: af.estrutura@oliveiratrust.com.br. IP: 177.40.223.218 (177.40.223.218.static.host.gvt.net.br porta: 23854).

Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB

v5,OU=A3,CN=BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763. - DATE_ATOM: 2022-10-27T11:37:04-03:00

27 Oct 2022, 12:05:16

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - PEDRO GUILHERME LIMA:04317940140 **Assinou**

Email: pedro.lima@hgicapital.com.br. IP: 201.16.184.46 (201-016-184-046.xd-dynamic.ctbcnetsuper.com.br porta:

13154). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla

v5,OU=A3,CN=PEDRO GUILHERME LIMA:04317940140. - DATE_ATOM: 2022-10-27T12:05:16-03:00

Hash do documento original

(SHA256):61c7a2a833b705b0cb301b0fd3d436d47866a769b54272d22a80bd6e2223c84c

(SHA512):5ce26dffff584f6223bc94b04d62935164d5db931216b88b763983c1f4dfba6cb3b4ff114b639dabfeb2d7184bde1b896a6a4d5e484c98298f88fb98de09f81

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign