



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS  
CEDIDOS PELO ARTEMIS 2022 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

para emissão de

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA  
DA 13ª EMISSÃO DA  
BARI SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ nº 10.608.405/0002-41

## ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES .....	3
CLÁUSULA SEGUNDA – SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO .....	13
CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	14
CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI .....	15
CLÁUSULA QUINTA – DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA .....	18
CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI .....	24
CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS .....	25
CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI .....	30
CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO .....	31
CLÁUSULA DEZ – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	32
CLÁUSULA ONZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	34
CLÁUSULA DOZE – RISCOS.....	40
CLÁUSULA TREZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	48
CLÁUSULA QUATORZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....	48
CLÁUSULA QUINZE - AGENTE FIDUCIÁRIO .....	52
CLÁUSULA DEZESSEIS - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI .....	60
CLÁUSULA DEZESSETE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES .....	63
CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE .....	66
CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DO TERMO .....	67
CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES.....	67
CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS.....	68
CLÁUSULA VINTE E DOIS – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO .....	69
<b>ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI.....</b>	<b>71</b>
<b>ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....</b>	<b>76</b>
<b>ANEXO III – OPERAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO.....</b>	<b>84</b>
<b>ANEXO IV – DECLARAÇÕES.....</b>	<b>100</b>



## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

**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 sob o nº 10.608.405/0002-41, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM nº 17,

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato devidamente representada na forma do seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário").

RESOLVEM celebrar este *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Artemis 2022 Fundo de Investimento Imobiliário, para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 13ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.* ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 13ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., de acordo com a legislação em vigor e conforme as condições e cláusulas abaixo redigidas.

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

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

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

<u>"Agente Fiduciário":</u>	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , conforme definido no preâmbulo.
<u>"Alienação Fiduciária do Imóvel":</u>	A alienação fiduciária do Imóvel, a ser constituída em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel.
<u>"Alienação Fiduciária Oscar Freire":</u>	A alienação fiduciária dos imóveis identificados pelas matrículas nº 65.451 e 65.563, ambas do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária Oscar Freire.
<u>"Auditor Independente":</u>	Auditor independente a ser contratado pela Emissora para realização da auditoria do Patrimônio Separado.
<u>"Assembleia Geral de Titulares dos CRI":</u>	A Assembleia Geral de Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula Décima Sexta deste Termo.
<u>"B3":</u>	<b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (BALCÃO B3).</b>
<u>"Banco Liquidante":</u>	<b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100 – Torre Itausa, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.
<u>"CCI":</u>	01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pelo Cedente sob a forma escritural, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.

<u>"Cedente":</u>	<b>ARTEMIS 2022 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 45.063.985/0001-32, administrado pelo BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90.
<u>"CETIP21":</u>	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
<u>"Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos":</u>	O <i>Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças</i> , formalizado em 18 de outubro de 2022 entre a Artemis (na qualidade de promitente vendedora) e o Cedente (na qualidade de promissário comprador), por meio do qual a Artemis se comprometeu a alienar e o Cedente se comprometeu a adquirir os direitos aquisitivos incidentes sobre o Imóvel.
<u>"Compromisso de Venda e Compra":</u>	O <i>Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças</i> , formalizado em 18 de outubro de 2022, por meio do qual a Artemis, comprometeu-se a adquirir do Vendedor o Imóvel.
<u>"Condição Resolutiva":</u>	O não cumprimento das Condições Precedentes, conforme item 2.4.1.1. deste Termo de Securitização.
<u>"Condições Precedentes":</u>	As Condições Precedentes, conforme previstas no Contrato de Cessão.
<u>"Conta do Patrimônio Separado":</u>	Conta corrente nº 51696-5, agência 3721, do Banco Itaú, de titularidade da Emissora.
<u>"Contratos de Alienação Fiduciária":</u>	Quando em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel e o Contrato de Alienação Fiduciária Oscar Freire.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel":</u>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado entre a Artemis, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e o Cedente, na qualidade de interveniente, por meio do qual o Imóvel será alienado fiduciariamente em

favor da Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.

"Contrato de Alienação Fiduciária Oscar Freire":

*O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 12 de novembro de 2020 e aditado em 17 de março de 2021, por meio do qual foi constituída a Alienação Fiduciária Oscar Freire, em garantia das obrigações assumidas pela Devedora no Contrato de Locação. A Alienação Fiduciária Oscar Freire, será objeto do *Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a Eltanin Participações Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº05.141.860/0001-69, na qualidade de fiduciante, a Almanara Restaurante e Lanchonetes Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 60.909.215/0001-51, o Vendedor, o Cedente e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a Emissora passará a figurar na qualidade de fiduciária de referida garantia.

"Contrato de Cessão":

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

"Contrato de Distribuição":

*O Contrato de Coordenação e Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, em Série Única, da 13ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.* a ser celebrado, entre a Emissora, o Coordenador Líder e o Cedente, para reger a forma de distribuição dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476/09.

"Contrato de Locação":

*O Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel*, celebrado em 12 de novembro de 2020, entre o Vendedor e a Devedora, cujo objeto consiste na locação do Imóvel à Devedora em caráter personalíssimo, pelo prazo de 204 (duzentos e quatro) meses, contados da data de sua celebração, conforme aditado **(i)** em 18 de outubro de 2022, pelo primeiro aditamento ao Contrato de Locação, firmado entre a Artemis, a Devedora e o Vendedor, por meio do qual a Artemis se sub-rogou na posição do Vendedor no Contrato de Locação, assumindo todos os direitos e obrigações, principais e acessórios, presentes e futuros a que

o Vendedor faz jus em decorrência do Contrato de Locação, ficando o Vendedor desonerado de tais direitos e obrigações, e **(ii)** em 18 de outubro de 2022, pelo segundo aditamento ao Contrato de Locação, firmado entre a Artemis, a Devedora e o Cedente, por meio do qual o Cedente se sub-rogou na posição da Artemis no Contrato de Locação, assumindo todos os direitos e obrigações, principais e acessórios, presentes e futuros a que a Artemis faz jus em decorrência do Contrato de Locação, ficando a Artemis desonerada de tais direitos e obrigações.

“Coordenador Líder”:

**BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17.

“Créditos Imobiliários”:

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

“CRI”:

São os CRI, em Série Única, da 13ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo, os quais serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM 476/09.

“CRI em Circulação”:

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

“CVM”:

A Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Aniversário”:

Cada uma das datas dispostas no Anexo I ao presente Termo.

“Data de Atualização”:

A Data de Aniversário do mês de dezembro de cada ano.

<u>"Data de Emissão":</u>	O dia 26 de outubro de 2022.
<u>"Data de Pagamento":</u>	Conforme disposto no Anexo I ao presente Termo.
<u>"Data de Referência":</u>	Cada uma das datas dispostas no Anexo I ao presente Termo.
<u>"Despesas Iniciais":</u>	São os custos e as despesas iniciais da operação, previstas no Anexo I do Contrato de Cessão.
<u>"Despesas Recorrentes":</u>	Despesas recorrentes vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes na tabela do Anexo I ao Contrato de Cessão, e eventuais despesas recorrentes extraordinárias futuras, desde que devidamente comprovadas.
<u>"Devedora":</u>	A <b>ALMANARA RESTAURANTE E LANCHONETES LTDA.</b> , inscrita no CNPJ sob o nº 60.909.215/0001-51.
<u>"Dia(s) Útil(eis)":</u>	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo, feriado declarado nacional, feriados no município de São Paulo ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede da Securitizadora, ressalvados os casos em que o pagamento deva ser realizado por meio da B3 (Balcão B3), onde somente serão prorrogados se coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
<u>"Documentos da Operação":</u>	Quando mencionados em conjunto, (i) o Contrato de Locação e seus respectivos aditamentos; (ii) o Compromisso de Venda e Compra e o Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Cessão; (v) os Contratos de Alienação Fiduciária; (vi) o presente Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; e (viii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente operação e que venham a ser celebrados.



<u>"Emissão":</u>	A 13ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, em Série Única.
<u>"Escritura de Emissão de CCI":</u>	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , firmado nesta data, mediante o qual o Cedente emitiu a CCI.
<u>"Escriturador":</u>	<b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.194.353/0001-64, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, CEP 04.538-132, acima qualificado, instituição responsável pela escrituração dos CRI.
<u>"Eventos de Multa Indenizatória":</u>	São os eventos previstos no item 7.1. do Contrato de Cessão.
<u>"Eventos de Recompra Compulsória":</u>	São os eventos previstos no item 6.1 do Contrato de Cessão, que, quando ocorridos e posteriormente ratificados pela manifestação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, observados o quórum e os procedimentos previstos no item 16.8.1 deste Termo, ensejam a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Cessão.
<u>"Fiança":</u>	A fiança outorgada por Eltanin Participações Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº05.141.860/0001-69; David Coury Neto, portador da cédula de identidade RG nº 5.884.028 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 007.930.428-10; Denis Coury, portador da cédula de identidade RG nº 7.526.395 SSP/SP; Douglas Coury, portador da cédula de identidade RG nº 5.884.0138 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 007-930.098-71 e sua cônjuge Maria Aparecida Coury, portadora da cédula de identidade nº 7.611.284-6 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 030.542.238-33; todos de forma solidária entre si, em garantia do pleno e integral cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito do Contrato de Locação.
<u>"Fundo de Complemento":</u>	Será constituído um fundo de complemento, com recursos retidos da integralização dos CRI. Os recursos do Fundo de Complemento serão

utilizados para pagamento da primeira parcela de juros e amortização dos CRI.

“Fundo de Despesas”:

Fundo de despesas no montante de R\$ 1.151.610,91 (um milhão, cento e cinquenta e um mil, seiscentos e dez reais e noventa e um centavos), a ser constituído mediante a retenção, na Conta do Patrimônio Separado, do valor decorrente da primeira integralização dos CRI, e o qual será utilizado para o pagamento das Despesas Recorrentes.

“Garantias”:

A Alienação Fiduciária do Imóvel, a Alienação Fiduciária Oscar Freire, a Fiança, o Seguro Patrimonial, e Seguro de Perda de Receitas, e o Fundo de Despesas.

“Artemis”:

**ARTEMIS 2022 LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Pedroso de Moraes, 1523, CEP 05419-0001, Bairro Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 45.862.701/0001-78.

“IGP-M/FGV”:

Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

“Imóvel”:

O imóvel localizado na Rua Emílio Barbosa da Silva, nº 173, Jardim Alvorada, na Cidade de Jandira, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 152.448 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri – SP.

“Instituição Custodiante”

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma do seu Contrato Social.

“Instrução CVM 400/03”:

Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

“Instrução CVM 476/09”:

Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.

“Investidores” ou “Titulares dos CRI”:

Os detentores dos CRI.

<u>"IPCA/IBGE"</u> :	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>"Lei 10.931/04"</u> :	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.
<u>"Lei 11.101/05"</u> :	Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária.
<u>"Lei 12.431/11"</u> :	Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011.
<u>"Lei 14.430/22"</u> :	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, que dispõe, dentre outros temas, sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis.
<u>"MDA"</u> :	Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
<u>"Multa Indenizatória"</u> :	Multa compensatória, a título de indenização, que será paga pelo Cedente na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, na forma do item 7.2. do Contrato de Cessão.
<u>"Obrigações Garantidas"</u> :	(i) o cumprimento de todas as obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato de Locação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários; (ii) o cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Cedente no Contrato de Cessão, incluindo mas não se limitando à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória; e, ainda, (iii) o ressarcimento de toda e qualquer importância desembolsada por conta da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e

prerrogativas decorrentes dos CRI, o que inclui, mas não se limita às Despesas Iniciais e à execução das Garantias, incluindo honorários advocatícios razoavelmente incorridos, custas e despesas judiciais, despesas condominiais, além de imposto territorial urbano (IPTU) e outros eventuais tributos e comissões.

“Patrimônio Separado”:

A totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios e as Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, que serão submetidos ao Regime Fiduciário e destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais.

“Primeira Data de Aniversário”:

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

“Recompra Compulsória”:

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

“Recompra Facultativa”:

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

“Regime Fiduciário”:

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

“Resolução CVM 17/21”:

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

“Resolução CVM 30/21”:

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

<u>"Resolução CVM 44/21":</u>	Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021.
<u>"Resolução CVM 60/21":</u>	Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
<u>"Seguro de Perda de Receitas":</u>	O seguro de perda de receitas da locação do Imóvel, a ser contratado pela Devedora, o qual deverá prever cobertura de perda dos aluguéis equivalente ao valor de aluguéis devidos à Emissora, entre a data de ocorrência do sinistro e a data de reconstrução das construções existentes no Imóvel, conforme previsto nos termos da Cláusula Nona do Contrato de Cessão.
<u>"Seguro Patrimonial"</u>	O seguro patrimonial para o Imóvel, a ser contratado pela Devedora, o qual deverá prever que seja propiciada a cobertura do montante necessário para a reconstrução do respectivo Imóvel e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro no prazo de 12 (doze) meses, com o valor da indenização em montante suficiente à reposição das construções existentes no Imóvel ao estado anterior ao sinistro, conforme previsto nos termos da Cláusula Nona do Contrato de Cessão.
<u>"Seguro RC":</u>	O seguro de responsabilidade civil para cobertura de eventuais prejuízos a terceiros no Imóvel, a ser contratado pela Devedora, conforme previsto nos termos da Cláusula Nona do Contrato de Cessão.
<u>"Valor de Recompra":</u>	Valor previsto no subitem 6.1.5. do Contrato de Cessão, que será pago pelo Cedente na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou em caso de Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários.
<u>"Vendedor":</u>	O <b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA</b> , fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 37.295.919/0001-60.

## CLÁUSULA SEGUNDA – SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO

2.1. Lastro dos CRI: Trata-se de emissão de CRI lastreados na totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes

do Contrato de Locação, representados pela CCI.

2.2. Cessão de Créditos: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram cedidos à Emissora pelo Cedente, por meio do Contrato de Cessão.

2.3. Devedora: A devedora dos Créditos Imobiliários é a Devedora, nos termos do Contrato de Locação.

2.4. Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se no valor dos aluguéis devidos no âmbito do Contrato de Locação.

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

3.1. Objeto: Por meio deste Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quarta abaixo.

3.2. Autorização: A presente Emissão foi aprovada, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, conforme Ata de Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora realizada em 29/08/2022, registrada na Junta Comercial do Paraná sob o nº 20226946894, em 05/10/2022, a qual deliberou, de maneira genérica para todas as séries de sua emissão, o volume global de emissões no montante de até R\$ 30.000.000.000,00 (trinta bilhões de reais). Na data de assinatura deste Termo de Securitização, se verifica o volume global de emissão de R\$ 8.236.158.504,43 (oito bilhões, duzentos e trinta e seis milhões, cento e cinquenta e oito mil, quinhentos e quatro reais e quarenta e três centavos).

3.3. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com valor total de R\$ 55.127.196,54 (cinquenta e cinco milhões, cento e vinte e sete mil, cento e noventa e seis reais e cinquenta e quatro centavos) na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II a este Termo, devendo tal vinculação ser comprovada ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis contados do referido vínculo.

3.4. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão. Os recursos decorrentes da subscrição e integralização da emissão serão destinados para (i) o pagamento das Despesas Iniciais e de eventuais outras despesas iniciais extraordinárias, desde que devidamente comprovadas, (ii) a constituição do Fundo de Despesas; e (iii) o saldo remanescente será transferido para conta corrente de titularidade do Cedente, na medida em que os CRI forem integralizados, para fins de pagamento do valor da cessão devido pela Emissora pela aquisição dos Créditos Imobiliários, desde que

cumpridas as Condições Precedentes, conforme previstas no Contrato de Cessão. A Emissora deverá comprovar ao Agente Fiduciário, através de extratos bancários e outros documentos que se façam necessários o cumprimento dos itens (i), (ii) e (iii), acima descritos, em até 15 (quinze) Dias Úteis após o respectivo pagamento, e desde que solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário.

3.4.1. Nos termos do item 2.4.1. do Contrato de Cessão, as Condições Precedentes deverão ser cumpridas cumulativamente até o dia 30 de novembro de 2022, prazo este prorrogável uma vez, por 30 (trinta) dias, desde que o Cedente esteja envidando, comprovadamente, os melhores esforços para o cumprimento das Condições Precedentes.

3.4.1.1. O não cumprimento das Condições Precedentes no prazo avençado acima, sem que seja obtida a referida prorrogação, acarretará na resolução do Contrato de Cessão, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro, sem ônus para as partes, com a consequente retrocessão da CCI ao Cedente, excetuadas as obrigações expressamente previstas no Contrato de Cessão, bem como o pagamento, pelo Cedente, dos custos incorridos na Emissão.

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

#### **CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI**

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

1. Emissão: 13ª;
2. Série: Única;
3. Quantidade de CRI: 32.375 (trinta e dois mil, trezentos e setenta e cinco);
4. Valor Global da Série: até R\$ 32.375.826,31 (trinta e dois milhões, trezentos e setenta e cinco mil, oitocentos e vinte e seis reais e trinta e um centavos);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,02552319;
6. Prazo da Emissão: 5.524 (cinco mil, quinhentos e vinte e quatro) dias, a contar da Data de Emissão;

- 7.** Atualização Monetária: Anualmente, pela variação acumulada do IPCA/IBGE;
- 8.** Juros Remuneratórios: 8,00% (oito por cento) ao ano;
- 9.** Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: De acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização;
- 10.** Periodicidade de Pagamento de Amortização: De acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização;
- 11.** Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O primeiro pagamento será devido em 10 de novembro de 2022 e o último em 10 de dezembro de 2037, conforme disposto no Anexo I a este Termo de Securitização;
- 12.** Data de Pagamento de Amortização: O primeiro pagamento será devido em 10 de novembro de 2022 e o último em 10 de dezembro de 2037, conforme disposto no Anexo I a este Termo de Securitização;
- 13.** Regime Fiduciário: Sim;
- 14.** Ambiente de Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
- 15.** Data de Emissão: 26 de outubro de 2022;
- 16.** Data de Aniversário: Cada uma das datas dispostas no Anexo I a este Termo de Securitização;
- 17.** Local de Emissão: São Paulo – SP;
- 18.** Data de Vencimento Final: 10 de dezembro de 2037;
- 19.** Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante no Anexo I deste Termo de Securitização;
- 20.** Garantias: Alienação Fiduciária do Imóvel, a Alienação Fiduciária Oscar Freire, a Fiança, o Seguro Patrimonial, o Seguro de Perda de Receitas, e o Fundo de Despesas;
- 21.** Garantia flutuante: Não há;



**22.** Coobrigação da Emissora: Não há;

**23.** Possibilidade de Resgate Antecipado: Sim, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, nos termos do item 8.2 deste Termo de Securitização;

**24.** Classificação de risco: Não há.

4.2. Distribuição e Negociação: Os CRI desta Emissão serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3, e para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente através da B3.

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

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

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

4.4.2. A prorrogação prevista no subitem 4.4.1., acima, se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI. As Datas de Pagamento previstas no Anexo I já contemplam este intervalo.

4.5. Impontualidade no Pagamento: Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos e desde que a

impontualidade não seja decorrente de algum fator exógeno que fuja ao controle da Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente atualizados e acrescidos da respectiva remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NI<sub>k-1</sub> = Número índice do IPCA/IBGE do mês anterior ao mês "k".

dcp e dct = conforme definidos abaixo.

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

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

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

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

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

Sda = Conforme subitem 5.1 acima;

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

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

i = 8,00.

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

$dct$  = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário mensal anterior, conforme o caso e a próxima Data de Aniversário. Exclusivamente para a Data de Aniversário do dia 10 de novembro de 2022, considera-se  $dct$  como sendo 31 (trinta e um) dias.

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

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

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

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

$Sda$  = Conforme definido no item 5.1 acima.

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

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

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

$VR$  = Valor de Recompra, na data de cálculo;

$PMTi$  =  $i$ -ésimo valor das parcelas mensais de pagamento dos CRI;

$i = 8,00\%$  (oito por cento).

$m$  = Número de meses entre a Data de Aniversário do PMTi, e a Data de Aniversário imediatamente anterior à data de cálculo;

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

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

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

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

$NI_{m0}$  = Número índice do IPCA/IBGE referente ao mês de setembro de 2022, divulgado no mês de outubro de 2022.

$NI_{m1}$  = Número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário anterior à data de cálculo;

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

$dcp\ pro\ rata$  = conforme definição acima;

$dct\ pro\ rata$  = conforme definição acima.

Para fins deste Termo de Securitização, considera-se "Data de Aniversário", cada uma das datas dispostas no Anexo I ao presente Termo de Securitização.

5.5. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os

procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargos moratórios e/ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

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

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

5.6.1. Os recursos decorrentes da Recompra Facultativa, total ou parcial, da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória, seguirão a prioridade de pagamento acima exposta do item (a) ao item (d).

5.6.1.1. Os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a tabela de amortização vigente para os CRI à época, acrescidos da Atualização Monetária e da Remuneração.

5.6.2. Os recursos decorrentes da execução das Garantias serão primeiramente destinados ao pagamento das Despesas do Patrimônio Separado e amortização ou liquidação dos CRI.

5.6.3. Os recursos do Fundo de Complemento serão utilizados exclusivamente para o pagamento dos Juros Remuneratórios e Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Aniversário.

5.7. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, incluindo

a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula Nona abaixo.

5.8. Fundo de Despesas: Será constituído um fundo de despesas no montante de R\$ 1.151.610,91 (um milhão, cento e cinquenta e um mil, seiscentos e dez reais e noventa e um centavos), mediante retenção, na Conta do Patrimônio Separado, do valor decorrente da primeira integralização dos CRI, o qual será utilizado para o pagamento das Despesas Recorrentes.

5.8.1. Caso após a quitação integral dos Créditos Imobiliários e de todas e quaisquer despesas que tenham incorrido na operação sobejem recursos na Conta do Patrimônio Separado, a Emissora estará obrigada a devolver tais recursos, líquido de tributos, ao Cedente, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de liquidação das Obrigações Garantidas.

5.9. Fundo de Complemento: Será constituído um fundo de complemento, no montante de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), mediante retenção, na Conta do Patrimônio Separado, do valor decorrente da primeira integralização dos CRI, para o pagamento da primeira parcela dos juros remuneratórios e amortização dos CRI.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.6. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476/09, o encerramento da oferta dos CRI deverá



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

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

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

6.1.9. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais e/ou os investidores que atendam às características de investidor qualificado, de acordo com a definição constante do artigo 12 da Resolução CVM 30/21, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública dos CRI perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei 6.385/76 e da Instrução CVM 400/03 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

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

## **CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS**

7.1. Garantias: Serão constituídas, endossadas ou transferidas, conforme o caso, as seguintes garantias:

(a) Alienação Fiduciária do Imóvel, a ser formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, a ser celebrado, entre a Artemis, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e o Cedente, na qualidade de interveniente anuente;

(b) Alienação Fiduciária Oscar Freire, a ser formalizada por meio do *Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado

entre a Eltanin Participações Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº05.141.860/0001-69, na qualidade de fiduciante, a Almanara Restaurante e Lanchonetes Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 60.909.215/0001-51, o Vendedor, o Cedente e a Emissora, na qualidade de fiduciária ("Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Oscar Freire");

(c) A Fiança, outorgada por Eltanin Participações Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº05.141.860/0001-69; David Coury Neto, portador da cédula de identidade RG nº 5.884.028 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 007.930.428-10; Denis Coury, portador da cédula de identidade RG nº 7.526.395 SSP/SP; Douglas Coury, portador da cédula de identidade RG nº 5.884.0138 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 007-930.098-71 e sua cônjuge Maria Aparecida Coury, portadora da cédula de identidade nº 7.611.284-6 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 030.542.238-33, em garantia do pleno e integral cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito do Contrato de Locação, comparecendo na condição de fiadores e principais pagadores, sendo solidariamente responsáveis com a Devedora por todas as obrigações assumidas por esta no âmbito do Contrato de Locação, em caráter irrevogável e irretratável;

(d) Os seguros, a serem contratados pela Devedora, conforme descritos e definidos na Cláusula Nona do Contrato de Cessão, os quais incluem o Seguro Patrimonial, o Seguro de Perda de Receitas e o Seguro RC; e

(e) O Fundo de Despesas, conforme descritos e definidos no item 2.3.1. do Contrato de Cessão e no item 5.8 do presente Termo de Securitização.

7.1.1. A Alienação Fiduciária do Imóvel e a Alienação Fiduciária Oscar Freire serão formalizadas em favor da Emissora, respectivamente, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel e do Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Oscar Freire, os quais deverão ser celebrados em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da lavratura da escritura definitiva que formalizar a transmissão do Imóvel à Artemis, e serão constituídas mediante o registro dos citados instrumentos, e qualquer aditamento subsequente, no Ofício de Registro de Imóveis competente.

7.1.2. O Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel e o Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Oscar Freire, celebrados nos termos previstos no item 7.1.1, acima, deverão ser (i) prenotados para registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de máximo de até 05 (cinco) Dias Úteis após sua respectiva celebração; e (ii) efetivamente registrados no respectivo Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo máximo de até 120 (cento e vinte) Dias Úteis contados da presente data.

7.1.3. O Cedente deverá, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção do registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel e do Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Oscar Freire, entregar à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, 1 (uma) via digital do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel e do Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Oscar Freire, bem como seus eventuais aditamentos subsequentes, conforme o caso, registrados no Cartório de Registro de Imóveis competente.

7.1.4. Adicionalmente, o Cedente deverá disponibilizar ao Agente Fiduciário, dentro do prazo constante do item 7.1.3, acima, a certidão de matrícula dos imóveis contemplando o registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel e do Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Oscar Freire, e indicando a inexistência de quaisquer outros ônus e/ou gravames nas referidas matrículas.

7.2. Seguro Patrimonial: Nos termos do Contrato de Locação a Devedora contratou seguro patrimonial, junto a seguradora de primeira linha, para o Imóvel, o qual deve prever, durante todo o prazo de vigência do Contrato de Locação (i) que seja propiciada a cobertura do montante necessário para a reconstrução do respectivo Imóvel e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro no prazo de 12 (doze) meses, com valor de indenização em montante suficiente à reposição das construções existentes no Imóvel ao estado anterior ao sinistro, com base na avaliação do Imóvel à época da contratação da respectiva apólice e de suas renovações, que em nenhuma hipótese poderá ser inferior ao valor de R\$ 32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais), corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE durante todo o prazo de duração do Contrato de Locação; e (ii) garantir perdas e danos materiais, inclusive referente aos equipamentos que fazem parte da estrutura do Imóvel, decorrentes de incêndio, tumultos, raio, greves, *lock-out*, atos dolosos, desentulho do local, terremoto, explosão de qualquer natureza, derrame de sprinklers ou ruptura de tubulações dos sistemas de incêndio, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves ("Seguro Patrimonial"). Adicionalmente ao seguro patrimonial, a Devedora se obrigou a contratar uma apólice de seguro de responsabilidade civil para cobertura de eventuais prejuízos a terceiros no Imóvel, conforme padrão de mercado ("Seguro RC").

7.2.1. A apólice do Seguro Patrimonial e do Seguro RC, em relação a este último, quando e se contratado, deverão estipular a Emissora, como única beneficiária da indenização objeto do seguro contratado. O Cedente deverá adotar as medidas necessárias para que o Seguro Patrimonial e o Seguro RC sejam endossados à Emissora, de acordo com os prazos previstos no item 4.1, "vii", do Contrato de Cessão.

7.2.2. O valor de cobertura do Seguro Patrimonial deverá ser reavaliado anualmente, de forma a caracterizar a reposição integral dos bens segurados em caso de sinistro, de acordo com o previsto no item 7.2 do Contrato de Locação.

7.2.3. A Devedora, se obrigou, nos termos do Contrato de Locação, a renovar anualmente o Seguro Patrimonial e o Seguro RC, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de vencimento da apólice em vigor à época, mediante apresentação da nova apólice ao Cedente, sendo que os termos e condições da apólice em vigor à época deverão permanecer inalterados.

7.3. Seguro de Perda de Receitas: Nos termos do Contrato de Locação a Devedora se obrigou a contratar seguro de perda de receitas da locação do Imóvel. O seguro de perda de receitas deverá prever cobertura de perda dos aluguéis equivalente ao valor de aluguéis devidos à Emissora, entre a data de ocorrência do sinistro e a data de reconstrução das construções existentes no Imóvel ("Seguro de Perda de Receitas" e, quando em conjunto com o Seguro Patrimonial e o Seguro RC, denominados "Seguros").

7.3.1. A apólice do Seguro de Perda de Receitas deverá estipular a Emissora, como única beneficiária da indenização objeto do seguro contratado. O Cedente deverá adotar as medidas necessárias para que o Seguro de Perda de Receitas seja endossado à Emissora, de acordo com os prazos previstos no item 4.1, "vii", do Contrato de Cessão.

7.3.2. O Seguro de Perda de Receitas deverá prever, até o término do prazo da locação, uma indenização mínima correspondente a 12 (doze) meses de aluguéis, independentemente do prazo durante o qual a Emissora venha a efetivamente receber tal indenização, período este que estará vinculado ao prazo de reconstrução das construções existentes no Imóvel.

7.3.3. A Devedora, se obrigou, nos termos do Contrato de Locação, a renovar anualmente o Seguro de Perda de Receitas, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de vencimento da apólice em vigor à época, mediante apresentação da nova apólice ao Cedente, sendo certo que os termos e condições da apólice em vigor à época deverão permanecer inalterados.

7.4. Sinistro Total ou Parcial do Imóvel: Na hipótese de sinistro total ou parcial das construções existentes no Imóvel, nos termos do Contrato de Locação, os valores decorrentes da indenização do Seguro Patrimonial deverão ser obrigatoriamente utilizados pela Devedora para a reconstrução, sob responsabilidade da Devedora, total ou parcial das construções existentes no Imóvel, até o limite do valor indenizado. A Emissora deverá repassar ao Cedente, desde que este esteja adimplente com as suas obrigações decorrentes do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, e o Cedente, por sua vez, repassar à Devedora, a respectiva indenização do Seguro Patrimonial paga pela seguradora, no prazo de 10 (dez) dias do efetivo recebimento da referida indenização.

7.4.1. Na ocorrência das hipóteses previstas no item 7.4, acima, a Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, a manter a regularidade do pagamento mensal do aluguel conforme previsto no

Contrato de Locação, durante todo o período de reconstrução, sem qualquer dedução de valor ou interrupção, podendo, para tanto, acionar o Seguro de Perda de Receitas.

7.5. Vigência dos Seguros: A Devedora deverá manter os Seguros em vigor durante todo o prazo da locação e quaisquer prorrogações, tendo se obrigado, a remeter à Emissora os comprovantes de pagamento do prêmio dos respectivos seguros e as cópia das apólices contratadas, tanto na sua contratação quanto em suas renovações, em até 15 (quinze) dias do vencimento de cada pagamento do prêmio. Em caso de não apresentação dos referidos comprovantes de prêmio acima, o Cedente deverá encaminhar uma notificação de solicitação dos documentos à Devedora, devendo a Devedora apresentar os referidos comprovantes nos termos previstos no Contrato de Locação. Caso não tenha sido apresentada a(s) referida(s) apólice(s), o Cedente deverá contratar os referidos seguros e solicitar o reembolso dos valores à Devedora, acrescidos de custas e despesas no valor de 5% (cinco por cento) do valor do prêmio pago pelo Cedente para contratação do respectivo Seguro, sem prejuízo das demais penalidades aplicáveis, inclusive da possibilidade de rescisão do Contrato de Locação pelo Cedente, sendo devida, neste caso, a indenização prevista no Contrato de Locação.

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

7.7. O Cedente deverá providenciar o endosso de quaisquer outras apólices de seguros, de outras modalidades não previstas na Cláusula Nona do Contrato de Cessão e que venham a ser contratadas, ou cuja contratação seja exigida da Devedora, nos termos do Contrato de Locação, sendo certo que referidas apólices deverão estipular a Emissora como única beneficiária da indenização objeto do seguro contratado, nos termos do item 4.1. (vii) do Contrato de Cessão ("Seguros Adicionais"). Após a contratação, ou exigibilidade de contratação, os Seguros Adicionais passarão a integrar o conceito de "Seguros", conforme definido na Cláusula Nona do Contrato de Cessão, e estarão sujeitos aos termos e condições ali previstos.

7.8. Desapropriação Total: No caso de desapropriação total do Imóvel, o Contrato de Locação será considerado resolvido de pleno direito, devendo a Devedora (a) permanecer no Imóvel até o prazo máximo concedido pelo Poder Público expropriante, sem prejuízo do cumprimento pelas partes das obrigações previstas no Contrato de Locação até a data da referida desocupação; e, (b) pagar à Emissora o montante correspondente à diferença positiva, se houver, entre a indenização prevista no Contrato de Locação, e o valor da indenização atribuída pelo poder expropriante, definida em processo administrativo ou judicial.

7.9. Desapropriação Parcial: Se a desapropriação do Imóvel for parcial e não atingir área construída do Imóvel, a Devedora se obrigou pela continuidade do Contrato de Locação, sem qualquer solução de continuidade ou alteração do valor do aluguel. No caso de desapropriação parcial que atinja área construída do Imóvel, continuará a Devedora obrigada ao pagamento dos aluguéis devidos proporcionalmente à área construída por ela ocupada, após a desapropriação parcial, devendo a Devedora, nesta hipótese, pagar à Emissora o montante correspondente à diferença positiva, se houver, entre (i) a indenização prevista no Contrato de Locação, considerando para fins de cálculo, o valor mensal do aluguel reduzido em razão da desapropriação parcial; e (ii) o valor da indenização atribuída pelo poder expropriante, definido em processo administrativo ou judicial.

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

8.1. Amortização Extraordinária Voluntária: A Emissora não poderá promover voluntariamente a amortização extraordinária parcial dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização.

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

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

8.2.2. Em caso de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, o valor a ser pago pela Emissora aos Titulares dos CRI será correspondente ao saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI,

acrescido dos Juros Remuneratórios e atualização monetária *pro rata temporis*, além de quaisquer despesas pendentes relacionadas à Emissão, na data do efetivo pagamento.

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

8.2.4. A amortização extraordinária parcial será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento, observando o previsto nos itens 5.6., 5.6.1 e 5.6.2 acima. No caso de Amortização Extraordinária parcial, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à B3, e observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão dos CRI.

## **CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO**

9.1. Regime Fiduciário: A Emissora instituirá, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

9.1.1. O Regime Fiduciário será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430/22. A Instituição Custodiante fará a custódia da CCI e do Termo de Securitização.

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

9.3. Credores da Emissora: Os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35/2001.

9.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro

contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras.

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

9.5. Responsabilidade: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovado.

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

10.1. Transferência: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 10.2. abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias.

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

- a) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado ou contestado através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- c) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou
- d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias corridos, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

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



10.2.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata o item 10.2. acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação ou da comunicação expedida aos Titulares dos CRI ou 08 (oito) dias, em segunda convocação, contados da data de nova publicação do edital de convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação. A assembleia instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60/21. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60/21, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60/21.

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

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

10.3.2. O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI, prevista acima, não seja instalada pela total ausência de Titulares dos CRI e (ii) caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI, prevista acima, 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 14.430/22.

10.4. Dação em Pagamento: Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos no Contrato de Locação, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, e/ou ainda os recursos em resultado da satisfação dos procedimentos de

execução/excussão dos direitos e Garantias, serão entregues em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares de CRI, conforme o caso, a restituir prontamente ao Cedente eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares de CRI com relação à cobrança dos referidos Créditos Imobiliários derivados da 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.

10.5. Insuficiência de Bens. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme o artigo 30 da Lei 14.430/22.

10.5.1. 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, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei 14.430/22.

10.5.2. Na Assembleia Geral de Titulares dos CRI, 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 Geral de Titulares dos CRI, prevista acima, não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI, prevista acima, seja instalada e os titulares dos Certificados de Recebíveis 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 na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, conforme previsto no parágrafo 6º do artigo 30 da Lei 14.430/22.

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

11.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês, atualizado e paga anualmente pela variação do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na

impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

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

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

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

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente, bem como as despesas com procedimentos legais e a contratação de agente de cobrança judicial e extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, se assim solicitado pelos Titulares dos CRI, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI mediante aporte de recursos, observados os riscos relacionados no item 12.1. deste Termo;
- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a

representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;

- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade do Cedente;
- f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado; e
- g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

11.2.1. A remuneração da Instituição Custodiante é composta da seguinte forma:

- a) Registro e Implantação da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i), acima, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;
- b) As parcelas citadas no item “a” acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- c) As parcelas citadas no item “ii” poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36;
- d) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de

1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro *rata die*; e

- e) A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora da CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, 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.

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

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

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

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

deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização.

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

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

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

11.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 11.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, o Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Contrato de Locação; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

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

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

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

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

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

11.6.1 Será devida, pelo Cedente, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho, atualizado anualmente a partir da Data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("Remuneração Independente"), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Emissora, e estará limitada ao montante máximo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por demanda mensal direcionada, em caso de atividades extraordinárias, tais como: (i) de reestruturação da Oferta de CRI; (ii) a realização de assembleias de Titulares de CRI; (iii) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; (iv) realização de notificações de quaisquer partes e/ou do devedor dos CRI, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta, de forma que, para a realização desta atividades descritas nos itens acima; (v) a elaboração de cálculos de garantias e/ou para cobertura de inadimplemento e/ou para reestruturação do lastro ou da garantia; (vi) a realização de cálculo e providências financeiras para solicitação de liquidação antecipada dos CRI, integral ou parcial, que será

acrescida à remuneração do item anterior, em caso de liquidação parcial que enseje o aditamento dos documentos da Oferta; (vi) custos relacionados a emissão da carta de titularidade da Cetip; (vii) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive mas não exclusivamente de auditoria do patrimônio separado além de todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal.

## **CLÁUSULA DOZE – RISCOS**

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

Direitos dos Credores da Emissora: A Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. A Lei 10.931/04 possibilita que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35/2001. A Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”*. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários venham a ser insuficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.



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

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

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

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

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

A insuficiência de recursos no Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua falência, de modo que a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da Emissão mediante dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio em favor dos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, hipóteses em que referidos Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil").

A contratação de prestadores de serviço é de responsabilidade da Emissora, cujo pagamento depende, inclusive, da disponibilidade de recursos no Patrimônio Separado, hipótese que poderá acarretar necessidade de aporte de recursos pelos Investidores.

Riscos na Convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI: A convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI será feita pela Emissora, por meio da publicação de edital de convocação 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 email 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.

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

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

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

Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova

interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, o que inclui, mas não se limita a, a Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF).

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

Risco de Estrutura: A Emissão tem o caráter de "operação estruturada". Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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

Riscos decorrentes da existência de pendências no processo de auditoria jurídica: No âmbito do processo de auditoria jurídica conduzido perante o Imóvel e o Vendedor, não foram apresentadas determinadas certidões e/ou esclarecimentos que fazem parte do escopo de análise da auditoria jurídica, incluindo: (i) a pendência de apresentação de certidão de débitos fiscais e administrativos municipais; (ii) a pendência de apresentação de certidões que indiquem e comprovem que o Imóvel não é foreiro, bem como que não se encontra em área de tombamento; (iii) a pendência de apresentação de certidões de natureza ambiental, que comprovem a inexistência de eventuais débitos ambientais, inexistência de autos de infração, bem como da licença de operação do Imóvel; (iv) a identificação de divergências entre a área indicada para o Imóvel no AVCB e na licença de funcionamento e a área indicada na respectiva matrícula do Imóvel; (v) a pendência de apresentação de documentação que comprove o zoneamento do Imóvel e permissão de atividades no local; (vi) a pendência de apresentação de certidões

negativas de protestos de títulos; (vii) a ausência de esclarecimentos a respeito de contingências judiciais identificadas no processo de auditoria jurídica, que indiquem que referidos processos não se relacionam direta ou indiretamente ao Imóvel e/ou ao Vendedor.

Ainda, cumpre destacar que o processo de auditoria jurídica possuiu escopo limitado, de modo que o objeto da auditoria jurídica consistiu na análise das principais questões jurídicas relacionadas ao Imóvel e ao Vendedor, sendo certo que não foi objeto do processo de auditoria jurídica a análise (i) dos antecessores na cadeia dominial do Imóvel; (ii) Devedora, bem como (iii) dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária Oscar Freire.

Por essa razão, é possível que passivos, débitos ou determinações judiciais que eventualmente possam impactar a operação, os Imóveis, a Devedora e/ou as partes envolvidas, direta ou indiretamente, não sejam identificados pelo processo de auditoria jurídica, o que poderia afetar adversamente a liquidez das Garantias, ou o recebimento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da remuneração dos CRI pelos investidores.

Riscos relacionados aos Seguros Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas: Os Seguros Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas não foram endossados à Securitizadora até a Data da Emissão, de forma que poderão eventualmente não ser transferidos pela Devedora, ou ainda não atender às condições negociais pré-estabelecidas nos Documentos da Operação, e/ou ainda, podem vir a não ser renovados na forma e prazo estabelecidos nos Documentos da Operação. Outro ponto a ser considerado é que em caso de sinistro que implique no recebimento de indenização do Seguro Patrimonial, conforme estabelecido nos Documentos da Operação, a Emissora deverá disponibilizar o valor da indenização para a Devedora utilizar na reconstrução do Imóvel.

Risco referente à formalização dos Contratos de Alienação Fiduciária: Na presente data, o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel e o Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Oscar Freire ainda não se encontram formalizados e as respectivas garantias constituídas, bem como a constituição de referidas garantias fiduciárias não constituem condição precedente para a liquidação dos CRI. Dessa forma, os CRI serão integralizados antes da constituição da formalização dos Contratos de Alienação Fiduciária, de forma que, na ocorrência de um eventual inadimplemento durante a fase de constituição de tais garantias, os Investidores terão acesso apenas às demais garantias da operação, o que poderá não ser suficiente para a quitação da dívida.

Risco referente à lavratura futura da Escritura de Compra e Venda: A efetiva aquisição do Imóvel pela Artemis será formalizada quando da lavratura da respectiva escritura definitiva, sendo certo que, caso não seja consumada a referida transação, restará impactada a titularidade dos Créditos Imobiliários pelo Cedente e a constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel

Risco em Função da Dispensa de Registro: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM e pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas

pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pelas referidas instituições.

Risco de Sinistros no Imóvel: A ocorrência de catástrofes ou acidentes que impliquem em sinistro total ou parcial no Imóvel representa um risco para os Investidores na medida em que a deterioração das edificações resulta em uma deterioração do valor do Imóvel e, conseqüentemente, um eventual prejuízo na hipótese de execução da Alienação Fiduciária do Imóvel.

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

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

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

Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por CRI: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação, à Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem

ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riscos Ambientais: O Imóvel está sujeito a riscos inerentes a: (i) falta de licenciamento ambiental; (ii) possíveis passivos ambientais, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição do Imóvel que pode acarretar a perda de valor do Imóvel e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Devedora; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações decorrentes do Contrato de Locação, bem como a execução das garantias.

Risco de dificuldade na venda do Imóvel em excussão da Alienação Fiduciária do Imóvel: Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel a Emissora se obriga a respeitar a vigência da locação e todas as condições do Contrato de Locação, podendo afetar a liquidez de referida garantia, de modo que, em caso de excussão da Alienação Fiduciária do Imóvel, em razão da preservação de sua locação, a Emissora poderá encontrar dificuldades na venda do Imóvel o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI no recebimento dos valores necessários ao pagamento das Obrigações Garantidas.

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

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

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

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

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

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

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) exerce suas atividades de acordo com os princípios da probidade e da boa-fé, bem como age com transparência, diligência e lealdade na execução de suas atividades em relação aos Investidores;



- (e) evita práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Investidores na consecução de suas atividades;
  - (f) cumpre fielmente as obrigações previstas nos instrumentos de emissão dos títulos de securitização dos quais é parte;
  - (g) mantém atualizada e em perfeita ordem, à disposição dos Investidores, na forma e prazo estabelecidos nos instrumentos da Emissão, em suas regras e políticas internas, bem como na regulação vigente, toda documentação relativa à Emissão;
  - (h) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários e zela pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado;
  - (i) conforme declarado pelo Cedente no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo, de modo que responde pela origem e pela autenticidade dos direitos creditórios vinculados aos CRI;
  - (j) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra o Cedente ou contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
  - (k) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel, exceto por aquelas já indicadas neste Termo;
  - (l) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções, bem como que irá, a todo tempo, cooperar e fornecer ao Agente Fiduciário os documentos e as informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, nos termos da regulamentação específica e deste Termo;
  - (m) divulga informações verdadeiras, completas, consistentes e que não induz o Investidor a erro, devidamente escritas em linguagem simples, clara, objetiva e concisa, de forma abrangente, equitativa e simultânea para todo o mercado, de modo que sejam úteis à avaliação dos títulos de securitização emitidos pela Emissora;
- e

- (n) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

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

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

14.2.1. As publicações relacionadas à Emissora e à Emissão serão realizadas exclusivamente no endereço eletrônico da Emissora.

14.2.2. A contratação de prestadores de serviços pela Emissora, para si ou em benefício do Patrimônio Separado, deve observar a existência (i) de recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, bem como (ii) de regras, procedimentos e controles internos adequados à operação, inclusive em relação à contratação do Agente Fiduciário, observadas as regras para a sua substituição, na forma do item 15.5. deste Termo.

14.3. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos investidores e do Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

14.3.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

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

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

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

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

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

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

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

14.6.2. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

14.6.3. A Emissora declara, para fins do disposto no inciso VII, do art. 18, da Resolução CVM 60/21, que é diligente na defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, em quaisquer circunstâncias e no limite da existência de recursos financeiros no Patrimônio Separado, de modo a fazer frente à sua atuação, na forma estabelecida no presente Termo.

## **CLÁUSULA QUINZE - AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

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

- (i) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- (ii) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo 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, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que (i) os contratos por meio do qual a Alienação Fiduciária do Imóvel e a Alienação Fiduciária Oscar Freire foram ofertadas não se encontram celebrados, e tampouco registrados no competente Cartório de Registros de Imóveis. O prazo para a celebração e registro da referidas Garantia está previsto no Contrato de Cessão, e, após a obtenção e comprovação do respectivo registro no competente cartório, estará efetivamente constituída e exequível a garantia. Dessa forma, a Emissora não possui, de fato, direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização. Adicionalmente, com base no valor de avaliação do Imóvel, nos termos do Laudo de Avaliação nº 10.486/2021, datado de 20 de setembro de 2022, elaborado pela Colliers International do Brasil, o Imóvel é suficiente em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização. O prazo para a celebração e registro das referidas das Garantia e endosso das apólices estão previstos no Contrato de Cessão, e, após a obtenção e comprovação do respectivo registro no competente cartório, estarão efetivamente constituídas e exequíveis as Garantias;

- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 6º da Resolução CVM 17/21;
- (vii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (viii) não possui qualquer relação com a Emissora, com o Cedente ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (ix) que assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Instrução CVM 17/21, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (x) que conduz seus negócios em conformidade com as leis anticorrupção e antilavagem de dinheiro aplicáveis, incluindo aquelas da jurisdição de seu domicílio e da jurisdição em que este instrumento será cumprido, se diversa daquela, em especial as disposições da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 ("Leis Anticorrupção"), às quais esteja sujeito, bem como se obriga a continuar a observar as Leis Anticorrupção. O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente, por escrito, ao Coordenador Líder detalhes de qualquer violação relativa às Leis Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer pelo Agente Fiduciário e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou pelos seus respectivos representantes;
- (xi) que, na presente data, atua como agente fiduciário nas emissões da Emissora listadas no Anexo III;

- (xii) tem ciência que responderá pelos prejuízos que causar por eventual descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária; e
- (xiii) possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, bem como regras, procedimentos e controles internos adequados à Operação de Securitização, assegurando à Emissora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção esta declaração, nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60/21, sendo possibilitado à Emissora a solicitação de renovação anual desta declaração.

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

- (i) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;
- (ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;
- (iii) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo, a administração transitória do Patrimônio Separado;
- (iv) promover a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral de Titulares dos CRI;
- (v) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento;
- (vi) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papeis relacionados ao exercício de suas funções;
- (vii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu nenhum procedimento de verificação ou auditoria independente quanto a veracidade das informações ora apresentadas, excetuando quanto a diligência nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- (viii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora e posição disponibilizada pela B3 e/ou pelo Escriturador;
- (ix) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um evento de liquidação do Patrimônio Separado;
- (x) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- (xii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora, do Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso;
- (xiii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;
- (xiv) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (xv) disponibilizar o valor unitário dos CRI, calculado pela Emissora, aos Titulares de CRI e aos demais participantes do mercado, por meio eletrônico, tanto através de comunicação direta de sua central de atendimento, quanto do seu *website* [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br);
- (xvi) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430/22 à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430/22;
- (xvii) elaborar relatório anual destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações e da Resolução CVM 17/21;

- (xviii) 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;
- (xix) prestar as informações que se fizerem necessárias para que a Emissora exerça suas atividades e dê pleno e pontual atendimento às regras estabelecidas pela Resolução CVM 60/21, sob pena de assumir as obrigações e eventuais penalidades decorrentes de sua ausência;
- (xx) 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
- (xxi) o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Patrimônio Separado, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias.

15.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, as expensas do Patrimônio Separado, observado o subitem 15.4.1., abaixo, a seguinte remuneração: (i) a título de implementação, será devida parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e (ii) parcelas trimestrais no valor de R\$ 3.750,00 (três mil setecentos e cinquenta reais) cujo valor anual corresponde a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI pelos investidores ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais, no dia 15 (quinze) do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes. As parcelas de remuneração serão atualizadas, trimestralmente, a partir da data de emissão dos CRI pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE. Caso a operação não tenha liquidação financeira por investidores interessados, a primeira parcela do item "i" será devida a título de "abort fee". Adicionalmente, no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão, bem como 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 de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução de Garantias, (iii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a securitizadora e/ou com os titulares dos CRI ou demais partes da emissão, (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5



(cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas"

15.4.1. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, autenticações de documentos, reconhecimento de firmas, despachantes para obtenção de certidões, registros, correios, cópias xerográficas, ligações interurbanas, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas previamente, por escrito.

15.4.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 15.4., acima, estará sujeita a multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

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

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

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

15.4.6. No caso de inadimplemento da Emissora ou ainda de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, em razão do inadimplemento da Devedora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora ou pelo Cedente, conforme o caso, desde que devidamente comprovadas. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos interesses dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora, ou ainda de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado dos CRI em razão do inadimplemento da Devedora, permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência;

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

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

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

15.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

15.5.1. A substituição do Agente Fiduciário no caso de inobservância ou inadequação dos requisitos para sua contratação, na forma do art. 36 da Resolução CVM 60/21, dependerá de deliberação em Assembleia Geral de Titulares do CRI instalada para essa finalidade.

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

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

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

15.9. Obrigação: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17/21, e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

15.10. Fraude ou Adulteração: O Agente Fiduciário não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

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

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

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

16.2. Realização das Assembleias: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à assembleia geral de titulares de CRI, no que couber, o disposto na Resolução CVM 60, na Lei 14.430/22, na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

16.3. Competência para Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI 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 possuem o direito de voto.

16.4. Convocação: Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado no *website* da Emissora, na página que contém as informações do Patrimônio Separado, 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.

16.4.1. 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 60/21.

16.4.1. 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.

16.4.2. No caso das publicações das Assembleias Gerais de Titulares dos CRI acima previstas, a Emissora deverá 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.

16.4.3. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, à convocação das assembleias referidas na cláusula 16.4.1., acima, devem ser aplicadas as normas referentes à convocação de assembleia dos Titulares dos CRI.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

aditamentos serão realizados para contemplar as novas condições.

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

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

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

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

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

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

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

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

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

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

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

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

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

Nos casos de CRI emitidos observando o disposto no artigo 1º, parágrafo 1º-A, inciso III, da Lei 12.431/11, fica reduzida a zero a alíquota do IRF sobre os rendimentos auferidos por investidores residentes, domiciliados ou com



sede no exterior que investirem em tais CRI de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, exceto em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

(ii) IOF

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

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

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

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

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

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

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

dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6% (sete inteiros e seis décimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

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

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

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

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

## **CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE**

18.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares do CRI, serão realizados mediante publicação de edital na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet [www.barisec.com.br](http://www.barisec.com.br) (neste website clicar em clicar em “Emissões”, procurar por código IF ou Série, verificar em “Documentos”), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no §5º do artigo 44, artigo 45 e da

alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60 ou, ainda, a legislação em vigor, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário dos CRI da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência.

18.1.1. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral deverão observar o disposto na cláusula 16 acima.

18.2. Divulgação aos Titulares dos CRI: A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões.

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

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

19.1. Registro: Este Termo será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430/22.

19.1.1. A Instituição Custodiante fará a custódia da CCI e do Termo de Securitização. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

## **CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES**

20.1. Comunicações: Todas as comunicações realizadas nos termos deste instrumento devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada a Securitizadora e ao Agente Fiduciário.

*Para a Emissora:*

**BARI SECURITIZADORA S.A.**

Rua Gomes de Carvalho, nº 1.356, Cj. 32

CEP 04547-005

São Paulo - SP

At.: Carolina Marcondes

Telefone: (11) 3562-9081

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

*Para o Agente Fiduciário*

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

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

São Paulo – SP

CEP 04.534-004

At.: Antonio Amaro / Maria Carolina Abrantes

Telefone: (21) 3514-0000

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

**CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

21.2. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição deste Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

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

21.4. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

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

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

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

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

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 26 de outubro de 2022.

*(Página de assinaturas do Termo de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Artemis 2022 Fundo de Investimento Imobiliário, para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 13ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.)*

**BARI SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

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

Cargo:

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

Cargo:

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

*Agente Fiduciário*

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

Cargo:

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

Cargo:

**TESTEMUNHAS:**

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

CPF:

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

CPF:

# ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

<b>Período</b>	<b>Data de Aniversário / Data de Pagamento</b>	<b>Juros</b>	<b>TAi</b>
1	10/11/2022	Sim	0,1555%
2	08/12/2022	Sim	0,2934%
3	10/01/2023	Sim	0,2962%
4	09/02/2023	Sim	0,2989%
5	09/03/2023	Sim	0,3018%
6	11/04/2023	Sim	0,3046%
7	10/05/2023	Sim	0,3075%
8	09/06/2023	Sim	0,3105%
9	10/07/2023	Sim	0,3134%
10	10/08/2023	Sim	0,3164%
11	11/09/2023	Sim	0,3195%
12	10/10/2023	Sim	0,3226%
13	09/11/2023	Sim	0,3257%
14	08/12/2023	Sim	0,3289%
15	10/01/2024	Sim	0,3321%
16	08/02/2024	Sim	0,3353%
17	08/03/2024	Sim	0,3386%
18	10/04/2024	Sim	0,3420%
19	09/05/2024	Sim	0,3453%
20	10/06/2024	Sim	0,3488%
21	10/07/2024	Sim	0,3522%
22	08/08/2024	Sim	0,3558%
23	10/09/2024	Sim	0,3593%
24	10/10/2024	Sim	0,3630%
25	08/11/2024	Sim	0,3666%
26	10/12/2024	Sim	0,3703%
27	09/01/2025	Sim	0,3741%
28	10/02/2025	Sim	0,3779%
29	10/03/2025	Sim	0,3818%
30	10/04/2025	Sim	0,3857%
31	08/05/2025	Sim	0,3897%
32	10/06/2025	Sim	0,3938%
33	10/07/2025	Sim	0,3979%
34	08/08/2025	Sim	0,4020%
35	10/09/2025	Sim	0,4062%

36	09/10/2025	Sim	0,4105%
37	10/11/2025	Sim	0,4149%
38	10/12/2025	Sim	0,4193%
39	08/01/2026	Sim	0,4238%
40	10/02/2026	Sim	0,4283%
41	10/03/2026	Sim	0,4329%
42	09/04/2026	Sim	0,4376%
43	08/05/2026	Sim	0,4423%
44	10/06/2026	Sim	0,4472%
45	09/07/2026	Sim	0,4521%
46	10/08/2026	Sim	0,4570%
47	11/09/2026	Sim	0,4621%
48	08/10/2026	Sim	0,4672%
49	10/11/2026	Sim	0,4724%
50	10/12/2026	Sim	0,4777%
51	08/01/2027	Sim	0,4831%
52	12/02/2027	Sim	0,4886%
53	10/03/2027	Sim	0,4941%
54	08/04/2027	Sim	0,4998%
55	10/05/2027	Sim	0,5055%
56	10/06/2027	Sim	0,5114%
57	08/07/2027	Sim	0,5173%
58	10/08/2027	Sim	0,5233%
59	10/09/2027	Sim	0,5295%
60	08/10/2027	Sim	0,5357%
61	10/11/2027	Sim	0,5421%
62	09/12/2027	Sim	0,5485%
63	10/01/2028	Sim	0,5551%
64	10/02/2028	Sim	0,5618%
65	09/03/2028	Sim	0,5686%
66	10/04/2028	Sim	0,5756%
67	10/05/2028	Sim	0,5826%
68	08/06/2028	Sim	0,5898%
69	10/07/2028	Sim	0,5971%
70	10/08/2028	Sim	0,6046%
71	11/09/2028	Sim	0,6122%
72	10/10/2028	Sim	0,6199%
73	09/11/2028	Sim	0,6278%
74	08/12/2028	Sim	0,6358%
75	10/01/2029	Sim	0,6440%
76	08/02/2029	Sim	0,6523%



77	08/03/2029	Sim	0,6608%
78	10/04/2029	Sim	0,6695%
79	10/05/2029	Sim	0,6784%
80	08/06/2029	Sim	0,6874%
81	10/07/2029	Sim	0,6966%
82	09/08/2029	Sim	0,7060%
83	11/09/2029	Sim	0,7156%
84	10/10/2029	Sim	0,7254%
85	08/11/2029	Sim	0,7354%
86	10/12/2029	Sim	0,7456%
87	10/01/2030	Sim	0,7561%
88	08/02/2030	Sim	0,7667%
89	11/03/2030	Sim	0,7776%
90	10/04/2030	Sim	0,7888%
91	09/05/2030	Sim	0,8002%
92	10/06/2030	Sim	0,8118%
93	10/07/2030	Sim	0,8237%
94	08/08/2030	Sim	0,8359%
95	10/09/2030	Sim	0,8484%
96	10/10/2030	Sim	0,8611%
97	08/11/2030	Sim	0,8742%
98	10/12/2030	Sim	0,8876%
99	09/01/2031	Sim	0,9013%
100	10/02/2031	Sim	0,9153%
101	10/03/2031	Sim	0,9297%
102	10/04/2031	Sim	0,9445%
103	08/05/2031	Sim	0,9597%
104	10/06/2031	Sim	0,9752%
105	10/07/2031	Sim	0,9911%
106	08/08/2031	Sim	1,0075%
107	10/09/2031	Sim	1,0243%
108	09/10/2031	Sim	1,0416%
109	10/11/2031	Sim	1,0593%
110	10/12/2031	Sim	1,0775%
111	08/01/2032	Sim	1,0963%
112	12/02/2032	Sim	1,1156%
113	10/03/2032	Sim	1,1354%
114	08/04/2032	Sim	1,1558%
115	10/05/2032	Sim	1,1769%
116	10/06/2032	Sim	1,1986%
117	08/07/2032	Sim	1,2209%

118	10/08/2032	Sim	1,2439%
119	10/09/2032	Sim	1,2677%
120	08/10/2032	Sim	1,2923%
121	10/11/2032	Sim	1,3176%
122	09/12/2032	Sim	1,3438%
123	10/01/2033	Sim	1,3709%
124	10/02/2033	Sim	1,3989%
125	10/03/2033	Sim	1,4278%
126	08/04/2033	Sim	1,4578%
127	10/05/2033	Sim	1,4889%
128	09/06/2033	Sim	1,5211%
129	08/07/2033	Sim	1,5546%
130	10/08/2033	Sim	1,5893%
131	09/09/2033	Sim	1,6254%
132	10/10/2033	Sim	1,6628%
133	10/11/2033	Sim	1,7018%
134	08/12/2033	Sim	1,7424%
135	10/01/2034	Sim	1,7848%
136	09/02/2034	Sim	1,8289%
137	09/03/2034	Sim	1,8749%
138	11/04/2034	Sim	1,9231%
139	10/05/2034	Sim	1,9734%
140	09/06/2034	Sim	2,0261%
141	10/07/2034	Sim	2,0813%
142	10/08/2034	Sim	2,1392%
143	11/09/2034	Sim	2,2000%
144	10/10/2034	Sim	2,2640%
145	09/11/2034	Sim	2,3313%
146	08/12/2034	Sim	2,4023%
147	10/01/2035	Sim	2,4773%
148	12/02/2035	Sim	2,5566%
149	08/03/2035	Sim	2,6406%
150	10/04/2035	Sim	2,7296%
151	10/05/2035	Sim	2,8243%
152	08/06/2035	Sim	2,9251%
153	10/07/2035	Sim	3,0326%
154	09/08/2035	Sim	3,1476%
155	11/09/2035	Sim	3,2708%
156	10/10/2035	Sim	3,4031%
157	08/11/2035	Sim	3,5457%
158	10/12/2035	Sim	3,6997%

159	10/01/2036	Sim	3,8666%
160	08/02/2036	Sim	4,0480%
161	10/03/2036	Sim	4,2459%
162	10/04/2036	Sim	4,4627%
163	08/05/2036	Sim	4,7012%
164	10/06/2036	Sim	4,9649%
165	10/07/2036	Sim	5,2578%
166	08/08/2036	Sim	5,5853%
167	10/09/2036	Sim	5,9538%
168	09/10/2036	Sim	6,3715%
169	10/11/2036	Sim	6,8489%
170	10/12/2036	Sim	7,3997%
171	08/01/2037	Sim	8,0425%
172	10/02/2037	Sim	8,8022%
173	10/03/2037	Sim	9,7138%
174	09/04/2037	Sim	10,8282%
175	08/05/2037	Sim	12,2212%
176	10/06/2037	Sim	14,0123%
177	09/07/2037	Sim	16,4005%
178	10/08/2037	Sim	19,7442%
179	11/09/2037	Sim	24,7600%
180	08/10/2037	Sim	33,1197%
181	10/11/2037	Sim	49,8396%
182	10/12/2037	Sim	100,0000%

## ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 26 de outubro de 2022
--------------------------------------	--

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

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

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, conj. 41, sala 2, Pinheiros					
CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

<b>3. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>ALMANARA RESTAURANTE E LANCHONETES LTDA.</b>					
CNPJ: 60.909.215/0001-51					
ENDEREÇO: Rua Basílio Gama, nº 70					
CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01046-020

<b>4. TÍTULO</b>
<i>O Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel, celebrado em 12 de novembro de 2020, conforme aditado pelo Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel e pelo Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel, ambos celebrados em 18 de outubro de 2022, cujo objeto consiste na locação do Imóvel à Devedora em caráter personalíssimo, pelo prazo de 204 (duzentos e quatro) meses, contados da data</i>

de assinatura do Contrato de Locação, por meio do qual o Emissor, na qualidade de locador, locou o Imóvel para a Devedora ("Contrato de Locação").

#### **5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

Totalidade das parcelas dos alugueis mensais devidos nos termos do Contrato de Locação no valor de R\$ 55.127.196,54 (cinquenta e cinco milhões, cento e vinte e sete mil, cento e noventa e seis reais e cinquenta e quatro centavos), atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, assim como eventuais encargos moratórios e penalidades decorrentes do inadimplemento e/ou atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários.

#### **6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel situado no Município de Jandira, Estado de São Paulo, na Rua Emilio Barbosa da Silva, nº 173, com área de terreno de aproximadamente 7.583,72 metros quadrados e área construída de aproximadamente 5.602,84 metros quadrados, atualmente objeto da matrícula nº 152.448 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri – São Paulo. O imóvel está identificado no item "a", das considerações preliminares, do Contrato de Locação, e sua área de terreno assim se descreve, caracteriza e confronta:

"Um prédio para uso de cozinha industrial situado na Rua Emilio Barbosa da Silva nº. 173, e seu respectivo terreno constituído pelo lote nº. 03 da quadra "E" (uso industrial), do loteamento denominado "Polo Industrial Jandira", no distrito e Município de Jandira, Comarca de Barueri, neste Estado, com frente para a Rua Emilio Barbosa da Silva, por onde mede 22,48m, deflete a direita em curva por uma extensão de 21,32m, confrontando com a confluência da Rua Emilio Barbosa da Silva com a Rua Três; pelo lado esquerdo numa extensão de 81,44m confrontando com a Rua Três, nos fundos numa extensão de 112,11m, confrontando com o lote 01 e parte do lote 2; e, pelo lado direito de quem da Rua Emilio Barbosa da Silva olha para o imóvel mede 140,26m, confrontando com a área Verde 2; encerrando a área total de 7.853,72m<sup>2</sup>."

#### **7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO**

7.1. PRAZO	5.524 (cinco mil, quinhentos e vinte e quatro) dias, a contar da data de emissão desta cédula
7.2. VALOR DO PRINCIPAL	R\$ 55.127.196,54 (cinquenta e cinco milhões, cento e vinte e sete mil, cento e noventa e seis reais e cinquenta e quatro centavos).

7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Os aluguéis serão reajustados, a cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, a partir da Data de Início do Prazo Locatício (conforme definido no item 3.1 do Contrato de Locação), com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE), considerando para tanto o número índice publicado no mês imediatamente anterior ao mês de aniversário do Contrato de Locação em cada ano, e o número índice publicado no mês imediatamente anterior à data da última atualização anual ou, caso seja a primeira atualização anual, da Data de Início do Prazo Locatício, nos termos do item 5.1 do Contrato de Locação.
7.4. DATA DO PRIMEIRO VENCIMENTO	05/12/2022
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	05/12/2037
7.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Os aluguéis devidos e não pagos nos respectivos vencimentos estarão sujeitos aos seguintes encargos (i) multa por atraso de 10% (dez por cento) sobre o valor devido e não pago; (ii) a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; e (iii) correção monetária pelo índice previsto no item 5.1. do Contrato de Locação, calculado <i>pro rata temporis</i> , conforme o caso.
7.7. INDENIZAÇÃO	Nos termos da cláusula 11.1 do Contrato de Locação, caso a Devedora denuncie voluntariamente o Contrato de Locação antes de seu término ou em caso de rescisão do Contrato de Locação, inclusive em virtude de descumprimento de quaisquer obrigações contratuais da Devedora previstas no Contrato de Locação, desde que observados os eventuais prazos de cura estabelecidos, a Devedora pagará ao Locador, a título de indenização, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente

	para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente <i>pro rata die</i> , na forma do item 5.1 do Contrato de Locação.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal, conforme fluxo de pagamentos do Contrato de Locação, previsto no item 8, abaixo.
7.9. LOCAL DE PAGAMENTO	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
7.10. GARANTIAS REAIS	A CCI não conta com quaisquer garantias reais.

#### 8. FLUXO DE PAGAMENTOS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Período	Data de Pagamento da Locação	Locação
1	05/12/2022	R\$ 304.570,15
2	05/01/2023	R\$ 304.570,15
3	05/02/2023	R\$ 304.570,15
4	05/03/2023	R\$ 304.570,15
5	05/04/2023	R\$ 304.570,15
6	05/05/2023	R\$ 304.570,15
7	05/06/2023	R\$ 304.570,15
8	05/07/2023	R\$ 304.570,15
9	05/08/2023	R\$ 304.570,15
10	05/09/2023	R\$ 304.570,15
11	05/10/2023	R\$ 304.570,15
12	05/11/2023	R\$ 304.570,15
13	05/12/2023	R\$ 304.570,15
14	05/01/2024	R\$ 304.570,15
15	05/02/2024	R\$ 304.570,15
16	05/03/2024	R\$ 304.570,15
17	05/04/2024	R\$ 304.570,15
18	05/05/2024	R\$ 304.570,15
19	05/06/2024	R\$ 304.570,15
20	05/07/2024	R\$ 304.570,15
21	05/08/2024	R\$ 304.570,15
22	05/09/2024	R\$ 304.570,15
23	05/10/2024	R\$ 304.570,15
24	05/11/2024	R\$ 304.570,15
25	05/12/2024	R\$ 304.570,15
26	05/01/2025	R\$ 304.570,15
27	05/02/2025	R\$ 304.570,15
28	05/03/2025	R\$ 304.570,15
29	05/04/2025	R\$ 304.570,15
30	05/05/2025	R\$ 304.570,15

31	05/06/2025	R\$ 304.570,15
32	05/07/2025	R\$ 304.570,15
33	05/08/2025	R\$ 304.570,15
34	05/09/2025	R\$ 304.570,15
35	05/10/2025	R\$ 304.570,15
36	05/11/2025	R\$ 304.570,15
37	05/12/2025	R\$ 304.570,15
38	05/01/2026	R\$ 304.570,15
39	05/02/2026	R\$ 304.570,15
40	05/03/2026	R\$ 304.570,15
41	05/04/2026	R\$ 304.570,15
42	05/05/2026	R\$ 304.570,15
43	05/06/2026	R\$ 304.570,15
44	05/07/2026	R\$ 304.570,15
45	05/08/2026	R\$ 304.570,15
46	05/09/2026	R\$ 304.570,15
47	05/10/2026	R\$ 304.570,15
48	05/11/2026	R\$ 304.570,15
49	05/12/2026	R\$ 304.570,15
50	05/01/2027	R\$ 304.570,15
51	05/02/2027	R\$ 304.570,15
52	05/03/2027	R\$ 304.570,15
53	05/04/2027	R\$ 304.570,15
54	05/05/2027	R\$ 304.570,15
55	05/06/2027	R\$ 304.570,15
56	05/07/2027	R\$ 304.570,15
57	05/08/2027	R\$ 304.570,15
58	05/09/2027	R\$ 304.570,15
59	05/10/2027	R\$ 304.570,15
60	05/11/2027	R\$ 304.570,15
61	05/12/2027	R\$ 304.570,15
62	05/01/2028	R\$ 304.570,15
63	05/02/2028	R\$ 304.570,15
64	05/03/2028	R\$ 304.570,15
65	05/04/2028	R\$ 304.570,15
66	05/05/2028	R\$ 304.570,15
67	05/06/2028	R\$ 304.570,15
68	05/07/2028	R\$ 304.570,15
69	05/08/2028	R\$ 304.570,15
70	05/09/2028	R\$ 304.570,15
71	05/10/2028	R\$ 304.570,15
72	05/11/2028	R\$ 304.570,15
73	05/12/2028	R\$ 304.570,15



74	05/01/2029	R\$ 304.570,15
75	05/02/2029	R\$ 304.570,15
76	05/03/2029	R\$ 304.570,15
77	05/04/2029	R\$ 304.570,15
78	05/05/2029	R\$ 304.570,15
79	05/06/2029	R\$ 304.570,15
80	05/07/2029	R\$ 304.570,15
81	05/08/2029	R\$ 304.570,15
82	05/09/2029	R\$ 304.570,15
83	05/10/2029	R\$ 304.570,15
84	05/11/2029	R\$ 304.570,15
85	05/12/2029	R\$ 304.570,15
86	05/01/2030	R\$ 304.570,15
87	05/02/2030	R\$ 304.570,15
88	05/03/2030	R\$ 304.570,15
89	05/04/2030	R\$ 304.570,15
90	05/05/2030	R\$ 304.570,15
91	05/06/2030	R\$ 304.570,15
92	05/07/2030	R\$ 304.570,15
93	05/08/2030	R\$ 304.570,15
94	05/09/2030	R\$ 304.570,15
95	05/10/2030	R\$ 304.570,15
96	05/11/2030	R\$ 304.570,15
97	05/12/2030	R\$ 304.570,15
98	05/01/2031	R\$ 304.570,15
99	05/02/2031	R\$ 304.570,15
100	05/03/2031	R\$ 304.570,15
101	05/04/2031	R\$ 304.570,15
102	05/05/2031	R\$ 304.570,15
103	05/06/2031	R\$ 304.570,15
104	05/07/2031	R\$ 304.570,15
105	05/08/2031	R\$ 304.570,15
106	05/09/2031	R\$ 304.570,15
107	05/10/2031	R\$ 304.570,15
108	05/11/2031	R\$ 304.570,15
109	05/12/2031	R\$ 304.570,15
110	05/01/2032	R\$ 304.570,15
111	05/02/2032	R\$ 304.570,15
112	05/03/2032	R\$ 304.570,15
113	05/04/2032	R\$ 304.570,15
114	05/05/2032	R\$ 304.570,15
115	05/06/2032	R\$ 304.570,15
116	05/07/2032	R\$ 304.570,15

117	05/08/2032	R\$ 304.570,15
118	05/09/2032	R\$ 304.570,15
119	05/10/2032	R\$ 304.570,15
120	05/11/2032	R\$ 304.570,15
121	05/12/2032	R\$ 304.570,15
122	05/01/2033	R\$ 304.570,15
123	05/02/2033	R\$ 304.570,15
124	05/03/2033	R\$ 304.570,15
125	05/04/2033	R\$ 304.570,15
126	05/05/2033	R\$ 304.570,15
127	05/06/2033	R\$ 304.570,15
128	05/07/2033	R\$ 304.570,15
129	05/08/2033	R\$ 304.570,15
130	05/09/2033	R\$ 304.570,15
131	05/10/2033	R\$ 304.570,15
132	05/11/2033	R\$ 304.570,15
133	05/12/2033	R\$ 304.570,15
134	05/01/2034	R\$ 304.570,15
135	05/02/2034	R\$ 304.570,15
136	05/03/2034	R\$ 304.570,15
137	05/04/2034	R\$ 304.570,15
138	05/05/2034	R\$ 304.570,15
139	05/06/2034	R\$ 304.570,15
140	05/07/2034	R\$ 304.570,15
141	05/08/2034	R\$ 304.570,15
142	05/09/2034	R\$ 304.570,15
143	05/10/2034	R\$ 304.570,15
144	05/11/2034	R\$ 304.570,15
145	05/12/2034	R\$ 304.570,15
146	05/01/2035	R\$ 304.570,15
147	05/02/2035	R\$ 304.570,15
148	05/03/2035	R\$ 304.570,15
149	05/04/2035	R\$ 304.570,15
150	05/05/2035	R\$ 304.570,15
151	05/06/2035	R\$ 304.570,15
152	05/07/2035	R\$ 304.570,15
153	05/08/2035	R\$ 304.570,15
154	05/09/2035	R\$ 304.570,15
155	05/10/2035	R\$ 304.570,15
156	05/11/2035	R\$ 304.570,15
157	05/12/2035	R\$ 304.570,15
158	05/01/2036	R\$ 304.570,15
159	05/02/2036	R\$ 304.570,15

160	05/03/2036	R\$ 304.570,15
161	05/04/2036	R\$ 304.570,15
162	05/05/2036	R\$ 304.570,15
163	05/06/2036	R\$ 304.570,15
164	05/07/2036	R\$ 304.570,15
165	05/08/2036	R\$ 304.570,15
166	05/09/2036	R\$ 304.570,15
167	05/10/2036	R\$ 304.570,15
168	05/11/2036	R\$ 304.570,15
169	05/12/2036	R\$ 304.570,15
170	05/01/2037	R\$ 304.570,15
171	05/02/2037	R\$ 304.570,15
172	05/03/2037	R\$ 304.570,15
173	05/04/2037	R\$ 304.570,15
174	05/05/2037	R\$ 304.570,15
175	05/06/2037	R\$ 304.570,15
176	05/07/2037	R\$ 304.570,15
177	05/08/2037	R\$ 304.570,15
178	05/09/2037	R\$ 304.570,15
179	05/10/2037	R\$ 304.570,15
180	05/11/2037	R\$ 304.570,15
181	05/12/2037	R\$ 304.570,15

### ANEXO III – OPERAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

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

<b>Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 7
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 23.750.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 23750
<b>Data de Vencimento:</b> 24/03/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 12,6825% a.a. na base 252.	

<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, imóveis situados na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Rua Hygyno Ferraz Lemos, nº 90, Chácara Alvorada, melhor descritos e caracterizados pelas Matrículas nº 54.496, 54.497 e 56.909, todas do Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP, conforme Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, todas e quaisquer outras Quotas que porventura, a partir de (22.07.2022), venham a ser emitidas pela Sociedade (Novas Quotas) e subscritas pelas Fiduciantes, todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas e das Novas Quotas, inclusive lucros, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, amortizações, valores de resgate, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas e às Novas Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, decorrentes dos Contratos de Aluguel e dos Contratos de Venda e Compra, presentes e futuros, conforme o caso, da comercialização (i) das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Villa que serão incorporadas no Imóvel Villa pela Emissora (Unidades Villa); e (ii) das lojas comerciais e das residências de alto padrão integrantes do Empreendimento Bougainville a serem edificadas nos Lotes Bougainville (Unidades Bougainville, e, em conjunto com as Unidades Villa, simplesmente Unidades).</p>	

<b>Emissora:</b> BARI SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 8
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 142.605.321,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 142605
<b>Data de Vencimento:</b> 26/08/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 2,3% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (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 inadimplemento 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 Faccès, constituída pela Hesa 182, nos termos do Contrato AF Unidades Faccès; AF Unidades Patteo Bosque Maia, constituída pela Hesa 170, nos termos do Contrato AF Unidades Patteo Bosque Maia; AF Unidades Santos, constituída pela Hesa 101, nos termos do Contrato AF Unidades Santos; AF Unidades Spazio, constituída pela Hesa 68, nos termos do Contrato AF Unidades Spazio; AF Unidades SPSH, constituída pela Hesa 146, nos termos do Contrato AF Unidades SPSH.</p>	

<b>Emissora:</b> BARI SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 9
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 18.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 18000
<b>Data de Vencimento:</b> 26/04/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 12,6825% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	

<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Alienação Fiduciária de Imóvel (a ser constituída);</b> (ii) <b>Alienação Fiduciária de Imóvel Adicional:</b> 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) <b>Fiança;</b> fiadora - ONE HOLDING INVESTIMENTO LTDA (iv) <b>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:</b> 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) <b>Fundo de Despesas:</b> 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) <b>Fundo de Reserva:</b> 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) <b>Fundo de Obras:</b> 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.	

<b>Emissora:</b> BARI SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 12
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 28.768.352,22	<b>Quantidade de ativos:</b> 28768
<b>Data de Vencimento:</b> 10/03/2043	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 7,75% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários;</b> (ii) <b>Fundo de Reserva:</b> 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) <b>Alienação Fiduciária de Imóveis</b>	

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

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

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

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

<b>Emissora: BARI Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 890.824.396,25</b>	<b>Quantidade de ativos: 890</b>
<b>Data de Vencimento: 03/01/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> - 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.

<b>Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 12</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 1.598.241,79</b>	<b>Quantidade de ativos: 1598</b>
<b>Data de Vencimento: 10/03/2043</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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	

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



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

<b>Emissora: BARI Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 11</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 108.998.054,01</b>	<b>Quantidade de ativos: 107</b>
<b>Data de Vencimento: 05/09/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 9,6905536419487% a.a. na base 360.</b>	
<b>9,63795056% a.a. na base 360.</b>	
<b>9,27293113% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: BARI Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 12</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.026.466,85</b>	<b>Quantidade de ativos: 12</b>
<b>Data de Vencimento: 11/09/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 0,86% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: BARI Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 16</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 70</b>
<b>Data de Vencimento: 15/12/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: - Vias originais do 1º e 2º aditamento à Escritura de CCI com garantia real, realizados nas reestruturações de compartilhamentos, objeto de registro junto à matrícula em garantia.</b>	

**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.

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

<b>Emissora: BARI Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 25	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 250.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 250
<b>Data de Vencimento:</b> 10/01/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> 94,4% do CDI.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão	

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

<b>Emissora: BARI Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 26</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 123.654.708,74</b>	<b>Quantidade de ativos: 123</b>
<b>Data de Vencimento: 05/01/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: TR + 9,85% a.a. na base 360.</b>	
<b>TR + 9,79301207% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: BARI Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 30</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 37.782.051,04</b>	<b>Quantidade de ativos: 37</b>
<b>Data de Vencimento: 15/02/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 8,9% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: - Via original do Aditamento a CCI em fase de aprovação.</b>	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: BARI Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 31</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 61.599.917,95</b>	<b>Quantidade de ativos: 61</b>
<b>Data de Vencimento: 05/03/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 10,8% a.a. na base 360.</b>	
<b>TR + 10,8792611% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	

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

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

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

<b>Emissora:</b> BARI Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 34	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 37.552.977,73	<b>Quantidade de ativos:</b> 37

<b>Data de Vencimento:</b> 15/04/2027
<b>Taxa de Juros:</b> 8,9% a.a. na base 360.
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> - Via original do 2ª Aditamento a Escritura de Emissão de CCI. Nos termos da AGT de 13/03/2020 aguardamos: - Via original do Aditamento a CCI em fase de aprovação.
<b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.

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

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

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

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

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

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

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

<b>Emissora: BARI Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 63</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 1.202.435,10</b>	<b>Quantidade de ativos: 24</b>
<b>Data de Vencimento: 10/04/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: IGP-M + 14,409442% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>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.</b>	

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

<b>Emissora: BARI Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 88</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 83.747.226,14</b>	<b>Quantidade de ativos: 83747</b>
<b>Data de Vencimento: 26/02/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,81% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente ao mês de outubro de 2022.</b>	
<b>Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel.</b>	

<b>Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 89</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 35.256.338,75</b>	<b>Quantidade de ativos: 35256</b>
<b>Data de Vencimento: 10/02/2041</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.</b>	

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

<b>Emissora:</b> BARI SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 90	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 3.917.370,97	<b>Quantidade de ativos:</b> 3917
<b>Data de Vencimento:</b> 10/02/2041	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 24,9499% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Regime Fiduciário.	

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

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

<b>Emissora:</b> BARI SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 94	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 38.636.603,91	<b>Quantidade de ativos:</b> 38636
<b>Data de Vencimento:</b> 10/02/2035	
<b>Taxa de Juros:</b> IGP-M + 7,024% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	



<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.
<b>Garantias:</b> (i) o Fundo de Reserva; e (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis.

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

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

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

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

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

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

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

<b>Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 107	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.146.833,38	<b>Quantidade de ativos:</b> 10146
<b>Data de Vencimento:</b> 15/05/2032	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> - Relatório de Gestão referente ao mês de outubro de 2022.	
<b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Alienação Fiduciária;	

<b>Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 108	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 3.382.277,80	<b>Quantidade de ativos:</b> 3382
<b>Data de Vencimento:</b> 15/05/2032	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> - Relatório de Gestão referente ao mês de outubro de 2022.	
<b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Alienação Fiduciária;	

**ANEXO IV – DECLARAÇÕES**  
**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 1.356, Conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0002-41, neste ato representada na forma de 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, em série única, de sua 13ª emissão ("Emissão"), **DECLARA:**

(i) para todos os fins e efeitos do 10 da Instrução CVM nº 476/09 e artigo 44 da Resolução CVM nº 60/21, 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 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60/21, assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre o Contrato de Locação, celebrado entre Artemis 2022 Fundo de Investimento Imobiliário ("Cedente") e Almanara Restaurante e Lanchonetes Ltda. ("Devedora"), em 18 de outubro de 2022: **(a)** com outorga de fiança por Eltanin Participações Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 05.141.860/0001-69; David Coury Neto, portador da cédula de identidade RG nº 5.884.028 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 007.930.428-10; Denis Coury, portador da cédula de identidade RG nº 7.526.395 SSP/SP; Douglas Coury, portador da cédula de identidade RG nº 5.884.0138 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 007-930.098-71 e sua cônjuge Maria Aparecida Coury, portadora da cédula de identidade nº 7.611.284-6 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 030.542.238-33 ("Fiadores"); e **(b)** com a constituição de alienação fiduciária dos imóveis identificados pelas matrículas nº 65.451 e 65.563, ambas do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP ("Alienação Fiduciária Oscar Freire"), nos termos do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 12 de novembro de 2020 e aditado em 17 de março de 2021, por meio do qual foi constituída a Alienação Fiduciária Oscar Freire, em garantia das obrigações assumidas pela Devedora no Contrato de Locação, o qual deverá ser objeto de aditamento por meio do qual a Emissora passará a figurar na qualidade de fiduciária de referida garantia; conforme previsto no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Artemis 2022 Fundo de Investimento Imobiliário, para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 13ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.* ("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, 26 de outubro de 2022.

---

**BARI SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

## DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

**BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 13ª 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 1.356, Conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ 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 47; 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 nos termos do inciso I. Parágrafo único. 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, 26 de outubro de 2022.

---

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

*Coordenador Líder*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

## DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma do seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), declara, para os devidos fins, que lhe foi entregue para custódia 1 (uma) via física do (i) *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*, celebrado em 26 de outubro de 2022 ("Escritura de Emissão de CCI"); e (ii) *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Artemis 2022 Fundo de Investimento Imobiliário, para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 13ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.*, celebrado em 26 de outubro de 2022, entre a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário, e a **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 sob o nº 10.608.405/0002-41 ("Emissora" e "Termo de Securitização", respectivamente). Foi instituído o regime fiduciário pela Emissora, conforme disposto no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontram-se, respectivamente, custodiados nesta Instituição Custodiante.

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

São Paulo, 26 de outubro de 2022.

---

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

*Custodiante*

Nome:

Cargo:



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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
Endereço: Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004  
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34  
Representada neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
Número do Documento de Identidade: RG nº 109.003 OAB/RJ  
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários  
Número da Emissão: 13ª  
Número das Séries: Única  
Emissor: BARI SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0002-41  
Quantidade de CRI: 32.375 (trinta e dois mil, trezentos e setenta e cinco).  
Forma: nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada.

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, 26 de outubro de 2022.

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

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

Cargo: