



---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 8ª EMISSÃO DA**



**BARI SECURITIZADORA S.A.**  
Companhia Aberta  
CNPJ/ME nº 10.608.405/0001-60

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR**

**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.**  
*CNPJ/ME nº 49.263.189/0001-02*

**TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**  
*CNPJ/ME nº 04.485.016/0001-92*

e

**HESA 146 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**  
*CNPJ/ME nº 15.650.345/0001-68*

Datado de

17 de agosto de 2022.

## ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES .....	3
2.	OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	18
3.	IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO .....	24
4.	SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI .....	29
5.	CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA .....	30
6.	AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA OU RESGATE/AMORTIZAÇÃO ANTECIPADO(A) DOS CRI .....	33
7.	OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....	36
8.	REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS.....	42
9.	AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI .....	46
10.	LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	56
11.	ASSEMBLEIA ESPECIAL.....	59
12.	DESPESAS DA EMISSÃO .....	63
13.	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	69
14.	PUBLICIDADE .....	71
15.	REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO .....	72
16.	NOTIFICAÇÕES .....	72
17.	RISCOS .....	73
18.	DISPOSIÇÕES FINAIS.....	81
19.	CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	82
20.	ASSINATURA ELETRÔNICA .....	82
21.	FORO.....	83



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 8ª EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. E HESA 146 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA.**

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

**BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.356, Cj. 32, CEP 04547-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 10.608.405/0002-41, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

de outro lado, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, representando os interesses da comunhão de titulares dos CRI, em conformidade com a Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Agente Fiduciário dos CRI”);

vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 8ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Helbor Empreendimentos S.A., Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda. e Hesa 146 - Investimentos Imobiliários Ltda.*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 8ª emissão da Bari Securitizadora S.A., de acordo com a Lei 14.430 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM nº 60 (conforme definido abaixo), a Instrução CVM 476 (conforme definido abaixo) e demais disposições legais aplicáveis, o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

## **1. Definições**



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

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

<u>“AF Unidades Facces”</u>	A alienação fiduciária das Unidades Facces (conforme definido abaixo), a ser constituída pela Hesa 182 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.039.571/0001-11 ( <u>“Hesa 182”</u> ) em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>“AF Unidades Patteo Bosque Maia”</u>	A alienação fiduciária das Unidades Patteo Bosque Maia (conforme definido abaixo), a ser constituída pela Hesa 170 - Investimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.915.563/0001-17 ( <u>“Hesa 170”</u> ), em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>“AF Unidades Santos”</u>	A alienação fiduciária das Unidades Santos (conforme definido abaixo), a ser constituída pela Hesa 101 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.998.492/0001-54 ( <u>“Hesa 101”</u> ), em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>“AF Unidades Spazio”</u>	A alienação fiduciária das Unidades Spazio (conforme definido abaixo), a ser constituída pela Hesa 68 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.520.491/0001-55 ( <u>“Hesa 68”</u> ), em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>“AF Unidades SPSH”</u>	A alienação fiduciária dos Imóveis SPSH (conforme definido abaixo), a ser constituída pela Hesa 146 (conforme definido abaixo), em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas.



“AF Imóveis”

Quando em conjunto, a AF Unidades Facces, a AF Unidades Patteo Bosque Maia, a AF Unidades Santos, a AF Unidades Spazio e a AF Unidades SPSH.

“Agente Fiduciário dos CRI”

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

“Amortização Programada”

A amortização programada do Valor Nominal Unitário dos CRI, a ser realizada de acordo com o cronograma constante do Anexo II e a cláusula 5 deste Termo de Securitização.

“Amortização Extraordinária Facultativa”

A amortização extraordinária facultativa do saldo Valor Nominal Unitário dos CRI (conforme definido nos Documentos da Operação).

“Amortização Extraordinária Obrigatória”

A amortização extraordinária obrigatória do saldo Valor Nominal Unitário dos CRI, a ser realizada em conformidade com a cláusula 6.2 deste Termo de Securitização.

“ANBIMA”

**A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62.

“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI” ou “Assembleia Especial”

A assembleia especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada em conformidade com a cláusula 11 deste Termo de Securitização.

“Aval”

A garantia fidejussória corporativa prestada pela Helbor (conforme definido abaixo) na CCB Toledo Ferrari (conforme definido abaixo) e na CCB Hesa 146 (conforme definido abaixo).

“Banco Liquidante”

**O ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de



instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI.

“Boletins de Subscrição”

Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalizarão a sua ciência em relação a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta Restrita.

“BR Partners”

O **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17.

“B3”

A **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901.

“CCB Helbor”

A “Cédula de Crédito Bancário nº 5146, referente a Crédito Imobiliário”, emitida pela Helbor (conforme definido abaixo), em favor do BR Partners, no valor de R\$ 95.154.640,42 (noventa milhões, cento e cinquenta e quatro mil, seiscentos e quarenta reais e quarenta e dois centavos), por meio da qual o BR Partners concedeu financiamento imobiliário à Helbor.

“CCB Toledo Ferrari”

A “Cédula de Crédito Bancário nº 5147, referente a Crédito Imobiliário”, emitida pela Toledo Ferrari (conforme definido abaixo), em favor do BR Partners, no valor de R\$ 29.750.000,00 (vinte e nove milhões, setecentos e cinquenta mil reais), por meio da qual o BR Partners concedeu financiamento imobiliário à Toledo Ferrari.

“CCB Hesa 146”

A “Cédula de Crédito Bancário nº 5148, referente a Crédito Imobiliário”, emitida pela Hesa 146 (conforme definido abaixo), em favor do BR Partners, no valor de



R\$ 17.700.680,58 (dezessete milhões, setecentos mil, seiscentos e oitenta reais e cinquenta e oito centavos), por meio da qual o BR Partners concedeu financiamento imobiliário à Hesa 146.

<u>“CCB”</u>	Em conjunto, a CCB Helbor, a CCB Toledo Ferrari e a CCB Hesa 146.
<u>“Cedente”</u>	O BR Partners, conforme acima qualificado.
<u>“CETIP21”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.
<u>“CNPJ/ME”</u>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<u>“Código Civil”</u>	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
<u>“Código de Processo Civil”</u>	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
<u>“Condições Precedentes”</u>	As condições precedentes para a disponibilização da primeira parcela ou do montante integral do valor líquido do Preço de Aquisição, previstas no Contrato de Cessão.
<u>“Conta de Livre Movimentação Helbor”</u>	A conta corrente de livre movimentação, de titularidade da Helbor, conforme indicada no Contrato de Cessão.
<u>“Conta de Livre Movimentação Toledo Ferrari”</u>	A conta corrente de livre movimentação, de titularidade da Toledo Ferrari, conforme indicada no Contrato de Cessão.
<u>“Conta de Livre Movimentação Hesa 146”</u>	A conta corrente de livre movimentação, de titularidade da Hesa 146, conforme indicada no Contrato de Cessão.
<u>“Contas de Livre Movimentação das Devedoras”</u>	Em conjunto, a Conta de Livre Movimentação Helbor, a Conta de Livre Movimentação Toledo Ferrari e a Conta de Livre Movimentação Hesa 146.
<u>“Conta do Patrimônio Separado”</u>	A conta corrente nº 51692-4, agência nº 3721, mantida junto ao Banco Itaú (cód. nº 341), de titularidade da Emissora.



“Contrato AF Unidades Facces”

O “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Hesa 182 e a Emissora, por meio do qual será constituída a AF Unidades Facces.

“Contrato AF Unidades Patteo Bosque Maia”

O “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Hesa 170 e a Emissora, por meio do qual será constituída a AF Unidades Patteo Bosque Maia.

“Contrato AF Unidades Santos”

O “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Hesa 101 e a Emissora, por meio do qual será constituída a AF Unidades Santos.

“Contrato AF Unidades Spazio”

O “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Hesa 68 e a Emissora, por meio do qual será constituída a AF Unidades Spazio.

“Contrato AF Unidades SPSH”

O “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Hesa 146 e a Emissora, por meio do qual será constituída a AF Unidades SPSH.

“Contratos de AF”

Quando em conjunto, o Contrato AF Unidades Facces, o Contrato AF Unidades Patteo Bosque Maia, o Contrato AF Unidades Santos, o Contrato AF Unidades Spazio e o Contrato AF Unidades SPSH.

“Contrato de Cessão”

O “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado, nesta data, entre o Cedente, a Emissora e as Devedoras, por meio do qual os Créditos Imobiliários, decorrentes das CCB, foram cedidos pelo Cedente à Emissora.

“Contrato de Distribuição”

O “Instrumento Particular de Contrato Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, sob o Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 8ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.”, celebrado nesta data entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder.





“Coordenador Líder”

O BR Partners, acima qualificado.

“Créditos Imobiliários”

Os direitos de crédito decorrentes das CCB, com valor total de principal de R\$ 142.605.321,00 (cento e quarenta e dois milhões, seiscentos e cinco mil, trezentos e vinte e um reais), acrescido de juros remuneratórios, conforme previstos nas CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados às CCB.

“CRI”

Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 8ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários nos termos deste Termo de Securitização.

“CRI em Circulação”, para fins de quórum

Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e/ou detidos pelas Devedoras ou por sociedades por elas controladas, ou administradores das Devedoras, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.

“CVM”

A **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Economia, criada pela Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.507.878/0001-08.

“Data de Emissão”

O dia 17 de agosto de 2022.

“Data de Pagamento CCB”

Cada data de pagamento de juros remuneratórios e/ou de amortização das CCB, conforme Anexo II das CCB.

“Data de Pagamento dos CRI”

Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou de amortização dos CRI, conforme Anexo II deste Termo de Securitização.



<u>“Data de Vencimento Final”</u>	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 26 de agosto de 2027.
<u>“Demais Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12 deste Termo de Securitização.
<u>“Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12 deste Termo de Securitização.
<u>“Despesas Flat”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12 deste Termo de Securitização.
<u>“Devedoras”</u>	<p>No âmbito de sua respectiva CCB, (i) a <b>HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.</b>, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 49.263.189/0001-02 (“<u>Helbor</u>”); (ii) a <b>TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.</b>, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 10º andar, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.485.016/0001-92, (“<u>Toledo Ferrari</u>”); e (iii) a <b>HESA 146 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.650.345/0001-68 (“<u>Hesa 146</u>”).</p>
<u>“Dia Útil”</u>	(i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja



expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

“Documentos da Operação”

Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (a) as CCB; (c) o Contrato de Cessão; (d) o Contrato AF Unidades Facces; (e) o Contrato AF Unidades Patteo Bosque Maria; (f) o Contrato AF Unidades Santos; (g) o Contrato AF Unidades Spazio; (h) o Contrato AF Unidades SPSH; (i) o presente Termo de Securitização; (j) o Contrato de Distribuição; e (k) o Boletim de Subscrição.

“Emissora” ou “Securitizadora”

A **BARI SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada.

“Emissão”

A 1ª série da 8ª emissão de CRI da Emissora.

“Empreendimentos Alvo”

Os empreendimentos imobiliários residenciais e/ou da parcela residencial de empreendimentos imobiliários de uso misto, localizados nas cidades de São Paulo e Campinas, no Estado de São Paulo, cujo desenvolvimento será realizado pelas Devedoras e/ou por SPE Incorporadoras (conforme definido abaixo) controladas pelas Devedoras ou coligadas das Devedoras, com os recursos captados com a emissão das respectivas CCB, conforme identificados no Anexo I deste Termo de Securitização.

“Escriturador”

A **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, na qualidade de instituição responsável pela escrituração dos CRI.

“Evento de Vencimento Antecipado Não Automático”

Os eventos de vencimento antecipado não automático das CCB, conforme previstos na cláusula 15 das CCB.

“Evento de Vencimento Antecipado Automático”

Os eventos de vencimento antecipado automático das CCB, conforme previstos na cláusula 16 das CCB.

“Evento de Vencimento Antecipado”

Indistintamente, conforme aplicável, Evento de Vencimento Antecipado Não Automático ou Evento de Vencimento Antecipado Automático.



#### “Fundo de Despesas”

O fundo de despesas constituído pelas Devedoras para garantir o pagamento das Despesas, no montante mínimo de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) (“Montante Mínimo do Fundo de Despesas”). Se, por qualquer motivo, o montante mantido no Fundo de Despesas for, a qualquer tempo, inferior ao Montante Mínimo do Fundo de Despesas, as Devedoras deverão recompor o Fundo de Despesas, com recursos próprios, na próxima data de pagamento das CCB, mediante notificação da Securitizadora nesse sentido, sendo certo que as Devedoras serão responsáveis pela recomposição do Fundo de Despesas na proporção do saldo devedor da respectiva CCB emitida por cada uma delas em relação ao saldo devedor total dos CRI, apurados na data do respectivo desenquadramento.

#### “Fundo de Reserva”

O 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) (“Montante Mínimo do Fundo de Reserva”). Se, por qualquer motivo, o montante mantido no Fundo de Reserva for, a qualquer tempo, inferior ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, as Devedoras deverão recompor o Fundo de Reserva, com recursos próprios, na próxima data de pagamento das CCB, mediante notificação da Securitizadora nesse sentido, sendo certo que as Devedoras serão responsáveis pela recomposição do Fundo de Reserva na proporção do saldo devedor da respectiva CCB emitida por cada uma delas em relação ao saldo devedor total dos CRI, apurados na data do respectivo desenquadramento.

#### “Garantias”

A AF Unidades Facces, a AF Patteo Bosque Maia, a AF Unidades Santos, a AF Unidades Spazio, a AF Unidades SPSH, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Aval, quando referidos em conjunto.

#### “Imóveis”

As Unidades Facces, as Unidades Patteo Bosque Maia, as Unidades Santos, as Unidades Spazio e as Unidades SPSH, quando em conjunto.

#### “Instrução CVM nº 476”



A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos.

“Investidores Profissionais”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.3.1 deste Termo de Securitização.

“Investidores Qualificados”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.6 deste Termo de Securitização.

“JUCESSP”

A Junta Comercial do Estado de São Paulo.

“Juros Remuneratórios”

A remuneração devida aos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), conforme estabelecida na cláusula 3.1, alínea “(g)”, deste Termo de Securitização.

“Lei 6.404”

A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações.

“Lei 9.514”

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário.

“Lei 10.931”

A 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.

“Lei 14.430”

A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro por meio de sociedade seguradora de propósito específico, as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis, e a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários.

“MDA”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.



#### “Obrigações Garantidas”

O fiel, pontual e integral cumprimento (a) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das CCB, com valor de principal total de R\$ 142.605.321,00 (cento e quarenta e dois milhões, seiscentos e cinco mil, trezentos e vinte e um reais), acrescido dos Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB e/ou necessários para a execução das Garantias, bem como (b) quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias das Devedoras nos termos dos Documentos da Operação (conforme definido abaixo), incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento dos CRI, incluindo juros remuneratórios e moratórios, correção monetária, multa e qualquer outro encargo previsto no Termo de Securitização até liquidação integral dos CRI.

#### “Oferta Restrita dos CRI”

Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM 476 e com a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

#### “Patrimônio Separado”

O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, pelas CCB, pela Conta do Patrimônio Separado, e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos da Lei 14.430: (a) constituem patrimônio separado que não se confunde com o patrimônio da Emissora; (b) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos do Termo de Securitização; (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, e não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer



credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e (f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

“Prazo de Colocação”

O prazo de colocação dos CRI contado do início da Oferta, observado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses.

“Preço de Aquisição”

O preço de aquisição dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão.

“Regime Fiduciário”

O regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCB, a Conta do Patrimônio Separado, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos, a AF Unidades Facces, a AF Unidades Patteo Bosque Maia, a AF Unidades Santos, AF Unidades Spazio, a AF Unidades SPSH, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.

“Resolução CVM 17”

A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI.

“Resolução CVM 30”

A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, bem como define Investidores Qualificados e Investidores Profissionais.

“Resolução CVM 60”

A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM.

“Resolução CVM 80”

A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários.



“Resolução CVM 81”

A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e debêntures.

“SPE Incorporadoras”

As empresas controladas pelas Devedoras e responsáveis pelo desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.

“Taxa DI”:

A variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>).

“Titulares dos CRI”

Os investidores profissionais e/ou qualificados subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso.

“Unidades Facces”

Os imóveis objetos das matrículas nºs 105.804, 105.806, 105.808, 105.810, 105.813 e 105.814, todas do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

“Unidades Patteo Bosque Maia”

Os imóveis objetos das matrículas nºs 166.808, 166.815, 166.816, 166.817, 166.824, 166.831, 166.833, 166.838, 166.840, 166.864, 166.871, 166.879, 166.896, 166.900, 166.903, 166.912, 166.920, 166.936, 166.960, 166.976, 166.977, 166.978, 166.984, 166.986, 165.335, 165.476, 165.484, 165.485, 165.496 e 165.506, todas do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

“Unidades Santos”

Os imóveis objeto das matrículas nºs 57.913, 57.916, 57.917, 57.920, 57.922, 57.923, 57.924, 57.928, 57.929, 57.932, 57.935, 57.937, 57.940, 57.944, 57.960, 57.973, 57.976, 57.980, 57.982, 57.989, 58.004, 58.016, 58.017, 58.018, 58.019, 58.020, 58.032, 58.033, 58.036, 58.037, 58.038, 58.040, 58.042, 58.043, 58.049, 58.050, 58.052, 58.053, 58.060, 58.061, 58.062, 58.063, 58.064, 58.065, 58.066, 58.067, 58.068, 58.069, 58.070, 58.071, 58.072, 58.073, 58.074, 58.075, 58.076, 58.077, 58.078, 58.079, 58.080, 58.081, 58.083, 58.084, 58.085, 58.086, 58.087,





58.090, 58.091, 58.092, 58.093, 58.095, 58.099, 58.100, 58.103, 58.104, 58.105, 58.106, 58.107, 58.108, 58.109, 58.110, 58.117, 58.124, 58.132, 58.133, 58.134, 58.135, 58.136, 58.137, 58.138, 58.141, 58.142, 58.143, 58.144, 58.145, 58.146, 58.147, 58.148, 58.149, 58.150, 58.151 e 58.152, todas do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP.

“Unidades Spazio”

Os imóveis objetos das matrículas nºs 72.227, 72.228, 72.229, 72.233, 72.236, 72.238, 72.240, 72.251, 72.268, 72.271, 72.274, 72.321, 72.340, 72.345, 72.359, 72.370, 72.379 e 72.389, todas do 17º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

“Unidades SPSH”

Os imóveis objetos das matrículas nºs 470.791, 470.794, 470.799, 470.803, 470.809, 470.846, 470.851, 470.852, 470.876, 470.882, 470.888, 470.899, 470.900, 470.901, 470.902, 470.909, 470.910, 470.915, 470.932 e 470.974, todas do 11 Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

“Valor Total Líquido”

O valor total líquido a ser transferido às Devedoras a título de desembolso do crédito objeto das CCB, conforme previsto no Contrato de Cessão.

“Valor de Venda Líquido”

O valor líquido de recursos recebidos pelas Devedoras em razão da venda das unidades autônomas, conforme previsto na cláusula 6.2 deste Termo de Securitização.

1.1.2. As palavras e os termos constantes deste Termo de Securitização não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Termo de Securitização no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.

1.2. A presente Emissão foi autorizada pelas deliberações tomadas na reunião do



conselho de administração da Emissora realizada em 30 de abril de 2021, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP em 1 de setembro de 2021 sob o nº 405.171/21-3.

## **2. Objeto e Créditos Imobiliários**

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários cedidos à Emissora pelo Cedente, decorrentes das CCB, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 1ª série da 8ª emissão da Emissora, cujas características são descritas na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários representados pelas CCB, de sua titularidade, com saldo devedor total (calculado pela soma do saldo devedor de todas as CCB) de R\$ 142.605.321,00 (cento e quarenta e dois milhões, seiscentos e cinco mil, trezentos e vinte e um reais), na Data de Emissão.

2.2.1. Nos termos das declarações prestadas pelas Devedoras, a Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

2.2.2. O presente Termo de Securitização e o respectivo Regime Fiduciário serão entregues para registro e depósito centralizado dos CRI na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.130.

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

2.4. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Nos termos das CCB, os recursos líquidos captados pelas Devedoras por meio da emissão das CCB serão utilizados, integral e exclusivamente, pelas Devedoras, direta ou indiretamente, nos Empreendimentos Alvo, para, conforme aplicável, o pagamento de gastos, custos e despesas passados (reembolso) e futuros, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a aquisição de terrenos e/ou construção dos referidos Empreendimentos Alvo.

2.4.1. O Agente Fiduciário dos CRI terá a obrigação de envidar seus melhores esforços de modo a verificar o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das CCB.

2.4.2. As Devedoras, conforme aplicável, obrigaram-se, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos das CCB, a aplicar os recursos

captados por meio da emissão das CCB, até a data de vencimento das CCB (conforme definido nas CCB), de acordo com o cronograma indicativo previsto nas CCB e no Anexo VII a este Termo de Securitização.

2.4.2.1. As Devedoras, conforme aplicável, poderão, a seu exclusivo critério, alterar a destinação dos recursos obtidos com a emissão das CCB, exclusivamente no que se refere aos percentuais dos recursos indicados para cada um dos Empreendimentos Alvo, conforme descrição prevista nas CCB e no Anexo VII a este Termo de Securitização, sendo certo que tal alteração acarretará o necessário aditamento às CCB, às AF de Imóveis, a este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se façam necessários, observado que os custos para formalização das respectivas alterações serão arcados pelas Devedoras ou, caso não sejam arcados diretamente pelas Devedoras, pelo Fundo de Despesas ou, na hipótese de sua insuficiência, pelo Patrimônio Separado e independerá de prévia aprovação por parte dos Titulares dos CRI.

2.4.2.2. O cronograma indicativo constante das CCB, conforme aplicável, e do Anexo VII a este Termo de Securitização é meramente tentativo e estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do referido cronograma indicativo não será necessário aditar as CCB, este Termo de Securitização e/ou os demais Documentos da Operação, e não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das CCB ou resgate antecipado dos CRI.

2.4.3. Na hipótese de utilização de parcela dos recursos decorrentes da emissão das CCB em Empreendimentos Alvo de uso misto, os referidos recursos estarão, portanto, limitados ao montante de gastos atribuíveis à parcela residencial dos referidos Empreendimentos Alvo, calculados a partir da razão entre o somatório das áreas privativas de todas as unidades autônomas residenciais de cada Empreendimento Alvo e o somatório das áreas privativas de todas as unidades autônomas integrantes do respectivo Empreendimento Alvo, com vistas à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias residenciais aos respectivos adquirentes. Na hipótese de os recursos serem utilizados por SPE Incorporadoras, as Devedoras declaram que será controladora das SPE Incorporadoras e assume a obrigação de manter o controle das SPE Incorporadoras até que comprovada a integral utilização da parcela dos recursos nos respectivos Empreendimentos Alvo.

2.4.4. Observado o disposto na cláusula 2.4 acima, os recursos destinados aos Empreendimentos Alvo desenvolvidos pelas SPE Incorporadoras serão transferidos por meio do pagamento de custos relacionados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, diretamente pelas Devedoras e/ou por meio de aportes nas SPE Incorporadoras, a título de aumento de capital social ou aportes para futuro aumento de capital (desde que as Devedoras realizem todas as formalidades legais necessárias para a efetiva conversão desses aportes em aumento de capital no prazo aplicável, de modo que tais aportes não sejam convertidos em mútuo), para que tais SPE Incorporadoras realizem o pagamento dos referidos custos relacionados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.

2.4.5. A comprovação da destinação dos recursos será feita pelas Devedoras ou quem estas indicarem, ao Agente Fiduciário dos CRI, a partir da Data de Emissão, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização, após os respectivos semestres fiscais, os quais serão findos em 30 de junho e 31 de dezembro sendo devidos no dia 5 (cinco) dos meses de agosto e fevereiro de cada ano, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos nos termos do Anexo IV da CCB Helbor e da CCB Toledo Ferrari (“Relatório Semestral”), descrevendo os valores e percentuais destinados a cada Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período, juntamente com (i) em caso de aporte nas SPE Incorporadoras, de cópia dos comprovantes de aporte ou aumento de capital, bem como demonstrações financeiras e atos societários que demonstrem a transferência de tais recursos, na forma da cláusula 2.3 acima; e (ii) em caso de desenvolvimento de obras dos Empreendimentos Alvo, de cópia do Cronograma Físico-Financeiro e dos relatório das obras dos Empreendimentos Alvo conforme ocorridas no semestre anterior (“Documentos Comprobatórios”).

2.4.5.1. Exclusivamente mediante o recebimento do relatório semestral de que trata a cláusula 2.4.3 acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base em tal relatório, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pelas Devedoras, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pelas Devedoras, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das CCB, conforme destinação dos recursos prevista acima, salvo nos casos em que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora venha(m) a ser questionados por qualquer órgão regulador e/ou fiscalizador ou autoridade governamental, quando a Emissora se compromete a apresentar eventuais documentos comprobatórios solicitados nos termos da cláusula 2.4.6 abaixo.

2.4.5.2. Para fins de comprovação da destinação de reembolso, as Devedoras, conforme aplicável, encaminharam previamente às assinaturas deste Termo de Securitização ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo VIII ao presente Termo de Securitização, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total reembolsável de cada CCB, conforme aplicável. Ademais, neste caso, a Securitizadora, com base nas declarações prestadas pelas Devedoras nas respectivas CCB, conforme o caso, declara e certifica, por meio do presente Termo de Securitização, que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários.

2.4.6. Nos termos das respectivas CCB, as Devedoras se obrigaram a, sempre que solicitado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, comprovar a aplicação dos recursos da emissão das CCB, em até 10 (dez) dias, ou prazo menor, se assim solicitado pelos órgãos competentes, por meio de declaração e/ou da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados à aplicação dos referidos recursos do respectivo financiamento imobiliário, de acordo com os termos das CCB.

2.4.7. Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pelas Devedoras ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pelas Devedoras, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis das Devedoras, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações mencionadas no relatório semestral de que trata a cláusula 2.4.3 acima.

2.4.8. No âmbito das respectivas CCB, as Devedoras se obrigaram em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares dos CRI e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente,

incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da emissão das CCB de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Emissora.

2.4.8.1. O valor da indenização prevista na cláusula 2.4.8 acima está limitado, em qualquer circunstância ao valor de principal de cada CCB, acrescido (a) da remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização dos CRI (cada uma das datas de integralização dos CRI, simplesmente “Data de Integralização dos CRI”) ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (b) dos encargos moratórios, caso aplicável.

2.4.9. No âmbito das respectivas CCB, as Devedoras declararam que a captação de recursos realizada por meio das CCB e dos presentes CRI, em conjunto com outras captações de recursos realizadas anteriormente em mercado de capitais, envolvendo a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos recursos foram destinados ao desenvolvimento da parcela residencial dos Empreendimentos Alvo, não ultrapassarão o valor total de gastos incorridos e a serem incorridos com o desenvolvimento da parcela residencial de cada um dos Empreendimentos Alvo.

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

- (a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao

pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (1) emolumentos da B3 relativos tanto às CCB quanto aos CRI; (2) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta Restrita; (3) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário dos CRI; (4) despesas relativas ao depósito de ativos para distribuição e negociação nos ambientes da B3; e (5) averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;

- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

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

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

2.8. Garantias da Operação: O fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, será garantido pelas seguintes Garantias:

- (a) a AF Unidades Facces, constituída pela Hesa 182, nos termos do Contrato AF Unidades Facces;
- (b) a AF Unidades Patteo Bosque Maia, constituída pela Hesa 170, nos termos do Contrato AF Unidades Patteo Bosque Maia;



- (c) a AF Unidades Santos, constituída pela Hesa 101, nos termos do Contrato AF Unidades Santos;
- (d) a AF Unidades Spazio, constituída pela Hesa 68, nos termos do Contrato AF Unidades Spazio;
- (e) a AF Unidades SPSH, constituída pela Hesa 146, nos termos do Contrato AF Unidades SPSH;
- (f) o Fundo de Despesas;
- (g) o Fundo de Reserva; e
- (h) o Aval.

2.8.1. As Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e entrarão em vigor na data de assinatura dos seus respectivos instrumentos constitutivos, sendo, a partir da referida data, válida em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

2.8.2. Nos termos das respectivas CCB, as Devedoras se comprometeram a manter os Imóveis alienados fiduciariamente, livres de quaisquer ônus ou gravames.

### 3. Identificação dos CRI e forma de distribuição

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

- (a) **Emissão:** 8ª;
- (b) **Série:** 1ª;
- (c) **Quantidade de CRI:** 142.605 (cento e quarenta e dois mil, seiscentos e cinco);
- (d) **Valor Global da Emissão:** R\$ 142.605.321,00 (cento e quarenta e dois milhões, seiscentos e cinco mil, trezentos e vinte e um reais);
- (e) **Valor Nominal Unitário dos CRI:** R\$ 1.000,00225098, na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;



- (g) **Juros Remuneratórios dos CRI:** O Valor Nominal Unitário dos CRI será acrescido do montante correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de spread (sobretaxa) de 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior ("Juros Remuneratórios"), calculados de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
- (h) **Carência de Pagamento da Amortização Programada:** 17 (dezessete) meses contados da Data de Emissão;
- (i) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização Programada:** trimestral, observada a carência acima e de acordo com a tabela constante do Anexo II e a cláusula 5 deste Termo de Securitização;
- (j) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 27 de fevereiro de 2024;
- (k) **Taxa de Amortização:** de acordo o Anexo II deste Termo de Securitização;
- (l) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** mensal, de acordo com as tabelas constantes do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (m) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 27 de setembro de 2022;
- (n) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (o) **Forma:** os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural;
- (p) **Ambiente de Depósito, Distribuição e Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (q) **Data de Emissão:** 17 de agosto de 2022;
- (r) **Local de Emissão:** São Paulo - SP;



- (s) **Data de Vencimento Final:** 26 de agosto de 2027;
- (t) **Prazo de vencimento:** 1.835 (mil, oitocentos e trinta e cinco) dias;
- (u) **Garantia flutuante:** Não há;
- (v) **Outras Garantias:** não serão constituídas garantias no âmbito do CRI, contando apenas com as Garantias a serem constituídas no lastro, quais sejam: a AF Unidades Facces, a AF Unidades Santos, a AF Unidades Spazio, a AF Unidades Facces, a AF Unidades SPSH, a AF Unidades Patteo Bosque Maia, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reservas e o Aval;
- (w) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (x) **Classificação de Risco:** os CRI não serão objeto de classificação de risco;
- (y) **Local de Pagamento:** os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem depositados na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam depositados na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI;
- (z) **Subordinação:** Não há;
- (aa) **Categoria:** misto;
- (bb) **Concentração:** concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados nas Devedoras;
- (cc) **Tipo de Segmento:** apartamentos; e
- (dd) **Tipo de Contrato com lastro:** cédula de crédito bancário.

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



financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. A distribuição será intermediada pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476.

3.3. Oferta Restrita dos CRI: A Oferta Restrita será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476, com a Resolução CVM nº 60 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476. Os CRI poderão ser distribuídos de forma parcial, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“Montante Mínimo”), sendo que os CRI que não forem distribuídos deverão ser cancelados, por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, sendo que neste caso não há necessidade de aprovação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para a realização de referido aditamento ao presente Termo de Securitização.

3.3.1. A Oferta Restrita é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/2021 (“Investidores Profissionais” ou “Investidor Profissional”, quando individualmente denominado).

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

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

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



- (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/2021.

3.4. 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 melhores esforços.

3.4.1. Enquanto o compromisso de prestar garantia firme de colocação permanecer vigente, o Coordenador Líder será responsável pela subscrição e integralização de CRI até o valor máximo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), observado o disposto nas cláusulas 3.4.2 a 3.4.4 abaixo.

3.4.2. Observado o disposto na cláusula 3.4.1 acima, o compromisso de prestar garantia firme será exercido desde que: (a) cumpridas as condições precedentes indicadas no Contrato de Distribuição; (b) os CRI não sejam integralmente subscritos e integralizados por Investidores Profissionais; (c) o prazo de vigência do compromisso de exercer a garantia firme, conforme previsto na cláusula 3.4.3 abaixo esteja vigente; e (d) seja respeitado o Prazo de Colocação.

3.4.3. Vigência da Garantia Firme: O compromisso de prestar garantia firme pelo Coordenador Líder permanecerá válido por 90 (noventa) dias contados da data de assinatura do Contrato de Distribuição, podendo tal prazo ser prorrogado mediante comum acordo entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Devedora, por meio de aditamento ao Contrato de Distribuição.

3.4.4. Negociação dos CRI Adquiridos em Virtude da Garantia Firme: O Coordenador Líder poderá, a qualquer momento, realizar a negociação dos CRI adquiridos em virtude do exercício da garantia firme de colocação, nos mercados regulamentados de valores mobiliários, nos termos do artigo 13, inciso II, da Instrução CVM 476, sendo certo que: (a) o adquirente dos CRI deve observar a restrição de negociação prevista na cláusula 3.6 deste Termo de Securitização, contada a partir do exercício da garantia firme pelo Coordenador Líder; (b) o Coordenador Líder é responsável pela verificação do cumprimento das regras previstas nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476; e (c) a negociação deve se dar nas mesmas condições da oferta dos CRI, podendo o valor de transferência ser atualizado em razão da variação do preço dos CRI.

3.5. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, da colocação



do Montante Mínimo ou por ocasião do encerramento do prazo de Distribuição, conforme o caso, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na cláusula 3.5.1 abaixo.

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

3.5.2. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na cláusula 3.5.1 acima com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.6. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (a) apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/2021 (“Investidores Qualificados”); e (b) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos investidores (“Período de Restrição”), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

#### **4. Subscrição, integralização e titularidade dos CRI**

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

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional e no ato da subscrição, conforme estabelecido nos Boletins de Subscrição. O preço de integralização na primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI e, após a primeira Data de Integralização dos CRI, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido de Juros Remuneratórios calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data da efetiva integralização (“Preço de Integralização”). O Preço de Integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma Data de



Integralização dos CRI. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito na conta corrente de titularidade da Emissora.

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

4.4. Caso os CRI deixem de ser eletronicamente custodiados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão - Balcão B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED.

## 5. Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI e da Amortização Programada

5.1. Forma de cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI: Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J - valor da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb - saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na data da primeira integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

onde:

Fator DI - produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos CRI, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:



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

onde,

n - número de taxas DI over utilizadas;

k - número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

TDI<sub>k</sub> - Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

onde:

DI<sub>k</sub> - Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread - sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo.

$$Fator Spread = \left( \frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dut}{252}}$$

Onde:

Spread - 2,30 (dois inteiros e trinta centésimos)

dut: número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos CRI, exclusive;

Observações:

(a) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(b) o fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;



- (c) efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDik)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (d) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (e) o fator resultante da expressão  $(\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$  deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (f) para a aplicação de DIk será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 5 (cinco) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo, por exemplo: para cálculo no dia 26, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 19 pela B3, pressupondo-se que os dias 19, 20, 21, 22, 25 e 26 sejam Dias Úteis, e os dias 23 e 24 não sejam Dias Úteis.

5.2. Forma de cálculo das parcelas de Amortização Programada dos CRI: O cálculo das parcelas de Amortização Programada dos CRI será realizado da seguinte forma:

$$Aai = (VNb \times Tai)$$

Onde,

Aai - valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb: conforme definido anteriormente.

Tai: taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização - Tai” do cronograma constante do Anexo II do presente Termo de Securitização.

5.3. Forma de cálculo das parcelas brutas de pagamento dos CRI: O cálculo da parcela bruta dos CRI (PMT) será realizado da seguinte forma:

$$Pi = Aai + J$$

onde,

Pi - valor da i-ésima parcela bruta das CCB.

Aai - conforme definido anteriormente.





J - conforme definido anteriormente.

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

5.5. Datas de Pagamento dos CRI: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da Amortização Programada dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização (cada uma delas uma “Data de Pagamento dos CRI”).

5.5.1. Os pagamentos previstos no Anexo II deste Termo de Securitização, referentes à Amortização Programada dos CRI, serão realizados com recursos próprios das Devedoras apenas na hipótese de a soma dos valores amortizados por meio de Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido abaixo) não atinja valor suficiente para adequação do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ao valor indicado na coluna “Saldo Devedor” da tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização referente à respectiva data de pagamento, sendo certo que, caso o valor do “Saldo Devedor” não tenha sido atingido por meio de Amortização Extraordinária Obrigatória, as Devedoras, permanecerão obrigadas a realizarem a Amortização Programada dos CRI com recursos próprios.

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

## **6. Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate/Amortização Antecipado(a) dos CRI**

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários poderão ser antecipados nos seguintes casos: (a) vencimento antecipado das CCB; ou (b) qualquer outra hipótese de amortização extraordinária ou resgate antecipado prevista nas CCB.

6.2. Amortização Extraordinária Obrigatória: Sempre que forem recebidos recursos em razão da venda dos Imóveis, as Devedoras deverão utilizar a integralidade do valor líquido do recurso recebido (considerando-se o desconto do percentual de 4% (quatro por cento) referente a eventual regime especial de tributação, se o caso) (“Valor Líquido de Venda”) para realizar a amortização extraordinária obrigatória das CCB, sendo que, a Emissora, por sua vez, utilizará referido recurso para realizar, observados os termos previstos nas CCB, a amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Principal,

no caso de amortização extraordinária parcial, acrescido de Juros Remuneratórios, na data do evento, de *forma pro rata die*, conforme disposto na Cláusula 5 acima (“Amortização Extraordinária Obrigatória”).

6.2.1. Caso o Valor Líquido de Venda de determinado Imóvel seja inferior ao valor determinado no Anexo V de cada uma das respectivas CCB (“Valor Mínimo de Venda”), cada uma das Devedoras, conforme o caso, deverá, como condição para a liberação da alienação fiduciária constituída sobre referida unidade autônoma, depositar na Conta do Patrimônio Separado a diferença entre o Valor Líquido de Venda e o Valor Mínimo de Venda, que deverá ser igualmente destinada, em sua totalidade, à Amortização Extraordinária Obrigatória.

6.2.2. Caso o Valor Líquido de Venda de qualquer Imóvel seja superior ao Valor Mínimo de Venda, cada uma das Devedoras, conforme o caso, deverá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória com a integralidade do Valor Líquido de Venda efetivamente recebido pela venda da referida unidade.

6.2.3. A Emissora se obriga, neste ato, a comparecer como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda dos Imóveis, que deverão ser assinados de forma digital, com a finalidade de liberar a garantia de alienação fiduciária constituída sobre tais Imóveis, objeto da referida venda, mediante a inclusão de previsão no referido instrumento de que os recursos daí decorrentes deverão ser destinados diretamente à Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que referidos recursos deverão ser utilizados para a Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos acima previstos.

6.2.4. Caso o adquirente obtenha qualquer forma de financiamento para realizar o pagamento do preço de venda do respectivo Imóvel, que não admita o procedimento mencionado na cláusula 6.2.3 acima, para a liberação do gravame incidente sobre referido Imóvel, as Devedoras deverão enviar à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, requerimento solicitando a liberação da alienação fiduciária de imóvel, nos termos do Anexo X, acompanhado da comprovação da destinação dos recursos oriundos da comercialização dos respectivos Imóveis à Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que o procedimento para liberação da garantia previsto nesta cláusula somente será iniciado com a celebração do respectivo contrato definitivo ou escritura de compra e venda do Imóvel.

6.2.5. Ainda, em qualquer hipótese de venda dos Imóveis,

excepcionalmente à regra estabelecida nas cláusulas acima, é facultado às Devedoras solicitar a liberação do gravame de determinado(s) Imóvel(eis) objeto de alienação fiduciária anteriormente à transferência do recurso da sua venda para a Conta do Patrimônio Separado, desde que (i) o somatório do valor do(s) referido(s) Imóvel(eis) cujo gravame venha a ser liberado naquele momento não seja superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), (ii) as Devedoras estejam adimplentes com todas as suas obrigações decorrentes das CCB e dos demais Documentos da Operação. Neste caso, a Emissora deverá anuir com a liberação da Alienação Fiduciária em questão, observado o montante máximo para liberação das garantias aqui previsto, por meio do envio de carta de anuência, nos termos do Anexo XI (“Carta de Liberação”), devidamente assinada pela Emissora e sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo requerimento de liberação.

6.2.6. Na hipótese acima, as Devedoras se obrigam a direcionar o Valor Líquido de Venda dos Imóveis em questão à Conta do Patrimônio Separado, em até 60 (sessenta) dias contados da liberação das garantias, por meio da assinatura da Carta de Liberação, observadas as disposições previstas nas cláusulas 6.2.1 e 6.2.2 acima.

6.3. Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado ou amortização/resgate antecipado das CCB, conforme previstos nas CCB e no Contrato de Cessão, deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI, conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista no presente Termo de Securitização.

6.4. Os pagamentos recebidos pela Emissora a título de Amortização Extraordinária Obrigatória deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI.

6.5. Qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI decorrente de amortizações extraordinárias ou resgate antecipado das CCB deverá ocorrer sempre em uma Data de Pagamento dos CRI, observado que a amortização extraordinária ou resgate antecipado das CCB deverá ser precedida de prévia comunicação, pelas Devedoras, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis e ocorrer em uma Data de Pagamento CCB (conforme definido nas CCB).

6.6. Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário dos CRI e à B3, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o próximo pagamento, um novo



cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável (“Cronograma Atualizado”), sendo que o Cronograma Atualizado deverá ser considerado como vigente a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário dos CRI e atualização na B3.

## **7. Obrigações da Emissora**

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora se obriga, ainda, a:

- (a) disponibilizar em seu *website*, em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, consolidados e auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado;
- (b) disponibilizar em seu *website*, em até 3 (três) meses após o término do exercício do social do Patrimônio Separado, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (c) dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação do Agente Fiduciário dos CRI, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário dos CRI, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (d) dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, disponibilizar em seu *website*, cópias das atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI;
- (e) em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social da Emissora, cópia de todos dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI referente à Oferta Restrita, conforme Resolução CVM nº 17, bem como cópia da declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social atestando, com base nas informações e/ou nos documentos que forem apresentados à Emissora: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI;



- (f) a partir do mês subsequente à integralização dos CRI e até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, disponibilizar em seu *website* relatório mensal, nos moldes previstos no Suplemento E à Resolução CVM 60, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI; e
- (g) disponibilizar em seu *website* cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;
- (h) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo os registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras;
- (i) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 60;
- (j) disponibilizar em seu *website* todos os fatos relevantes acerca da Oferta Restrita e da própria Emissora;
- (k) informar, ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ciência acerca de qualquer descumprimento por qualquer das respectivas partes e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (l) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (m) durante a vigência deste Termo de Securitização, manter contratada, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante da Oferta Restrita;
- (n) informar, ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, conforme disposto no presente Termo de Securitização, no prazo de até 1 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência da Emissora em relação à ocorrência do referido evento;

- (o) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (p) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (q) não distribuir dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (r) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (s) manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (t) manter-se adimplente em relação ao pagamento de todos os tributos devidos no âmbito federal, estadual ou municipal, ressalvados os pagamentos de tributos que estejam sendo objeto de discussão na esfera administrativa ou judicial e para os quais tenham sido obtidos os efeitos suspensivos;
- (u) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (v) a qualquer momento durante a vigência dos CRI, caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência prévia dos Titulares dos CRI, por outro prestador de serviço devidamente habilitado para tanto, desde que não impacte adversamente os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais prestadores, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pelas Devedoras;
- (w) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do



recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários; e

- (x) cooperar com o Agente Fiduciário dos CRI para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante o presente Termo de Securitização, na forma do inciso vii do artigo 17 da Resolução CVM 60.

7.1.1. A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, devidamente organizada, constituída e validamente existente de acordo com as leis e regulamentação aplicável da República Federativa do Brasil, possuindo todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para atuar em território brasileiro e estando habilitada e qualificada para exercer suas atividades e conduzir os negócios em que atualmente está envolvida;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) na data de integralização dos CRI será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCB;
- (e) em conformidade com a auditoria restrita realizada pelo assessor legal da Oferta Restrita e com as declarações das Devedoras, os Créditos Imobiliários representados pelas CCB encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f) em conformidade com a auditoria jurídica, 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 Securitização;

- (g) os Créditos Imobiliários representados pelas CCB destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (h) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
- (j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que a Emissora seja parte constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (k) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer obrigação assumida pela Emissora em qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não acarreta o vencimento antecipado de qualquer dívida assumida pela Emissora; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (l) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;
- (m) em conformidade com a auditoria restrita realizada pelo assessor legal da Oferta Restrita e com as declarações das Devedoras, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra as Devedoras, ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (n) possui todas as autorizações exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;





- (o) todas as informações prestadas pela Emissora no contexto da Oferta Restrita dos CRI são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
- (p) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a presente data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (q) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (r) cumpre, assim como seus conselheiros, diretores e funcionários também cumprem, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, de forma a não agir em desconformidade com as disposições das Normas Anticorrupção e da Lei 12.529, sem prejuízo das demais normas anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adota as diligências apropriadas, de acordo com suas políticas internas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente o Agente Fiduciário dos CRI;
- (s) cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade e as normas e leis trabalhistas e relativas à saúde e segurança do trabalho, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis; (b) não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo; e (c) não existe, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
- (t) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantem a Oferta Restrita dos CRI;
- (u) recebeu opinião legal sobre os CRI e a Operação de Securitização, elaborado por



profissional contratado para assessorar juridicamente a Operação de Securitização, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil;

- (v) não tem conhecimento de que haja conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento nos CRI pelos potenciais investidores; e
- (w) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custódia ou de registro de terceiro contratado para esta finalidade, bem como que os Créditos Imobiliários sejam custodiados ou registrados em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação.

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

## **8. Regime Fiduciário, administração do Patrimônio Separado e prioridade nos pagamentos**

8.1. Regime Fiduciário: Nos termos previstos na Lei nº 14.130, será instituído Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários, representados pela CCB; (ii) a AF Unidades Facces; (iii) a AF Unidades Patteo Bosque Maia; (iv) a AF Unidades Santos; (v) a AF Unidades Spazio; (vi) a AF Unidades SPSH; (vii) os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os Investimentos Permitidos; (viii) o Fundo de Despesas; e (ix) Fundo de Reserva, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

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

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, o Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado.

8.3.1 Sem prejuízo do disposto na cláusula 8.3 acima, o Patrimônio Separado estará isento de qualquer ação ou execução movida pelos credores da Emissora, bem como não estarão sujeitos à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.



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

8.5. Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado: A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário dos CRI em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de junho de cada ano.

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

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

8.7.1. A taxa de administração será devida anualmente pela Devedora, com recursos do Fundo de Despesas, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, no mesmo dia do pagamento dos anos subsequentes, atualizada anualmente pelo IGP-M até a integral liquidação dos CRI e a finalização dos trabalhos da Emissora em relação ao respectivo Patrimônio Separado.

8.7.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

8.8. Guarda das CCB: A Emissora será responsável pela guarda das vias negociável e não negociável das CCB, na forma eletrônica.

8.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, da Amortização Extraordinária Facultativa e da execução das Garantias, incluindo qualquer recurso oriundo da liquidação antecipada das CCB, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos



disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) pagamento de encargos moratórios eventualmente incorridos;
- (ii) eventuais Juros Remuneratórios devidos e não pagos;
- (iii) eventuais parcelas de amortização devidas e não pagas;
- (iv) Juros Remuneratórios incidentes desde a última Data de Pagamento dos CRI até a data da efetiva realização da amortização extraordinária ou regate antecipado dos CRI;
- (v) Amortização Programada dos CRI; e
- (vi) Amortização Extraordinária dos CRI.

8.9.1. Os pagamentos previstos no Anexo II das CCB referentes à Amortização Programada do Valor Principal das CCB apenas serão realizados com recursos próprios das Devedoras caso não ocorram Amortizações Extraordinárias Obrigatórias anteriores suficientes para adequação do saldo devedor desta CCB aos valores indicados na coluna “Saldo Devedor” constante do Anexo II das CCB referente à data de pagamento em questão, sendo certo que, caso o saldo devedor acima indicado não seja atingido com recursos decorrentes de Amortizações Extraordinárias Obrigatórias, as Devedoras, permanecerão obrigadas à realizar o pagamento, com recursos próprios, do valor correspondente a diferença positiva entre o Valor Principal e o saldo devedor previsto nos referidos anexos.

8.9.2. Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas na cláusula 8.9, a Emissora notificará a Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis da verificação do desatendimento para que em até 2 (dois) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações.

8.10. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência dolosa ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado. Caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização.

A Assembleia Especial deverá ser realizada em até 20 (vinte) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430. A Assembleia Especial será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI em Circulação. Nesta Assembleia Especial, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo, e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas quanto à liquidação do Patrimônio Separado. Nos termos da Lei 14.130, a insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI não dará causa à declaração de falência da Emissora.

8.10.1. Na forma prevista nas CCB, as Devedoras se obrigaram a manter a Emissora indene caso venha a receber questionamento e/ou multa sancionatória da CVM por desatendimento de obrigações para as quais precisa obter informações e/ou documentos com as demais partes que firmam os Documentos da Operação, sendo devido o ressarcimento tão logo as Devedoras sejam informadas a respeito da aplicação de multa regulatória pela CVM.

8.11. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, decorrentes das CCB, poderão ser aplicados, a pedido das Devedoras, nos termos previstos na cláusula 8.12 abaixo. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.12. Investimentos Permitidos: Os recursos da Conta do Patrimônio Separado estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha e do Coordenador Líder, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão



de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha (“Investimentos Permitidos”).

8.12.1. Os recursos oriundos dos rendimentos líquidos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado.

8.12.2. 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, despesas, taxas, impostos, tributos ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

## **9. Agente Fiduciário dos CRI**

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

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

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (b) aceita integralmente este Termo de Securitização, bem como todas as suas cláusulas e condições;
- (c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (e) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e aos Créditos Imobiliários e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, uma vez que (i) o Contrato de Cessão deverá ser registrada nos

competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos no prazo de 20 (vinte) dias contados da respectiva data protocolo; (ii) os Contratos de AF deverão ser registrados nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis nos prazos previstos nos documentos da oferta. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura deste Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, verificará a suficiência ou não das Garantias tão logo elas sejam constituídas nos termos acima descritos;

- (f) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de Agente Fiduciário dos CRI, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;
- (g) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (h) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (i) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na declaração descrita no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (j) presta serviços de Agente Fiduciário dos CRI nas emissões da Emissora descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (k) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI;
- (l) não possui qualquer relação com a Emissora ou com as Devedoras que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (m) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Normas Anticorrupção e das Normas Antilavagem de Dinheiro, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Normas



Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis; e

- (n) 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, sendo possibilitado à Securitizadora a solicitação de renovação anual desta declaração.

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

- (a) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (c) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (d) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;
- (e) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (f) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (g) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (h) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os





Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

- (i) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (j) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (k) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das varas do trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou das Devedoras;
- (l) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares dos CRI;
- (m) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma disposta neste Termo de Securitização;
- (n) comparecer as Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (o) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;
- (p) fiscalizar o cumprimento pela Emissora das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (q) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido inadimplemento, conforme previsto na Resolução CVM 17;
- (r) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;

- (s) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;
- (t) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Emissora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data de um evento de Resgate Antecipado dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430;
- (u) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado;
- (v) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (w) cooperar com o fornecimento das informações que forem necessárias para que a Emissora possa atender, no que couber, às regras da Resolução CVM 60, em especial quanto ao envio à Emissora do relatório anual de Agente Fiduciário dos CRI; e
- (x) na forma do artigo 27, § 5º da Lei 14.430, responder pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária.

9.3.1. Em atendimento ao Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas das Devedoras, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício, cujos custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão caso as Devedoras não arquem com tais despesas, observado o disposto neste Termo de Securitização.

**9.4. Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI:** Serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI, com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem das Devedoras, (a) honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, correspondentes a parcelas anuais de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º

(quinto) dia útil contado da liquidação dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, por conta da Emissora, e as demais nos mesmos dias dos anos subsequentes; e (b) parcela única de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) à título de implantação, a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data; e (c) parcela única devida a título da verificação da destinação de recursos de reembolso, o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data. Caso a operação seja desmontada, será devida 1 (uma) parcela equivalente a ½ (metade) do valor indicado no item “a” acima a título de “abort fee”. A remuneração acima não inclui eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

9.4.1. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta aplicação da destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício-Circular nº 1/2021 - CVM/SRE, de 1º de março de 2021, no qual em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações das Devedoras e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada e comprovada.

9.4.2. Desta forma fica contratado e, desde já, ajustado que as Devedoras assumirão a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

9.4.3. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das garantias, (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas Assembleias Especiais; (d) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

9.4.4. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na

impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

9.4.5. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários, caso estes não sejam quitadas na data de seu vencimento. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma. Especialmente nos casos onde o Agente Fiduciário dos CRI for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário dos CRI, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos.

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

9.4.7. 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 IGP-M acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

9.4.8. Adicionalmente, o Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário dos CRI de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pelas Devedoras ou insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (a) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e

na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (b) despesas com conferências e contatos telefônicos; (c) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (d) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (e) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (f) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pelas Devedoras para cumprimento das suas obrigações; (g) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário dos CRI; e (h) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021 - CVM/SRE.

9.4.9. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

9.4.10. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, na hipótese de não existirem recursos financeiros no Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento da remuneração e a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, será suportada pelos investidores, assim como as despesas reembolsáveis.

9.4.11. Despesas. A Emissora, exclusivamente com os recursos do Patrimônio Separado, ou, na ausência destes, com recursos que venham a ser aportados pelas Devedoras e/ou pelos Titulares dos CRI, ressarcirá o Agente Fiduciário dos CRI de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos.

9.4.11.1. Quando houver negativa para custeio de tais despesas, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI.

9.4.11.2. O Agente Fiduciário dos CRI poderá, em caso de inadimplência no pagamento das despesas a que se referem os incisos acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis

e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pelas Devedoras, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, **(a)** incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada das Devedoras, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores, as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e **(b)** excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

9.4.11.3. O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas, ou, em caso de sua insuficiência pelo Patrimônio Separado, ou pelos investidores, conforme o caso.

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



9.5.1. A Assembleia Especial destinada à escolha de novo Agente Fiduciário dos CRI deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada por titulares dos valores mobiliários que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

9.5.2. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 9.5 acima, a Emissora poderá realizar a sua convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo Agente Fiduciário dos CRI ou nomear substituto provisório.

9.6. Destituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

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

9.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário dos CRI Eleito em Substituição: O Agente Fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da cláusula 9.5, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

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

9.8.2. Juntamente com a comunicação do item 9.8.1 acima, devem ser encaminhadas pelo novo Agente Fiduciário dos CRI à CVM a declaração





e demais informações exigidas na Resolução CVM n 17.

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

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

9.11. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

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

## 10. Liquidação do Patrimônio Separado



10.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (a) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda (b) qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pelos recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI ou sobre tal liquidação.

10.2. Convocação da Assembleia Especial: Em até 15 (quinze) dias contados da ciência do disposto na cláusula 10.1 acima, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI na forma das cláusulas abaixo, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A instalação será mediante a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação.

10.2.1. 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 hipótese deliberada em Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Securitizadora e que sejam devidamente quitados todos os valores a ela devidos até o momento.

10.2.2. Na hipótese prevista no item (i) acima, deverão ser observadas as cláusulas 8.10 e seguintes deste Termo de Securitização.

10.2.3. Na hipótese prevista no item (ii) acima, deverão ser observadas as cláusulas 10.1, 10.2, 10.2.4 e seguintes deste Termo de Securitização.

10.2.4. A deliberação pela liquidação do Patrimônio separado será válida por maioria dos votos dos Titulares dos CRI presentes, sendo que o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado é de 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

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

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

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; ou
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

10.4.1. O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado, com o consequente resgate dos CRI em Circulação, mediante dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; e (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.4.2. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, das CCB e da Conta do Patrimônio Separado integrante do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora em razão da emissão dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário dos CRI (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários, Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, Garantias e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos

obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção dos CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

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

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

## **11. Assembleia Especial**

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

11.1.1. Aplicar-se-á Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, e no que couber, o disposto na Resolução CVM 81, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz

11.2. Convocação: A Assembleia Especial poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

11.3. Prazo e Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial dar-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que, observado o disposto na cláusula 10.2 acima, (i) a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência e a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência.

11.3.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especiais, disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede

mundial de computadores - Internet ([www.barisec.com.br](http://www.barisec.com.br)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na formado 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 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

11.3.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de não haver quórum para a realização da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação para a segunda convocação.

11.3.3. Na mesma data prevista na cláusula 11.3 acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e (b) encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI.

11.3.4. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

11.3.5. As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista na cláusula 11.3.6 abaixo.

11.3.6. Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado.

11.3.7. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula 11.3, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60.



11.4. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei 9.514, a Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

11.5. Instalação: Exceto de previsto de outra forma neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos Titulares dos CRI presentes.

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

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

11.8. Presença da Emissora: Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI.

11.9. Prestação de Informações: Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas e, de igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive as Devedoras) para participar da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

11.10. Presidência: A presidência da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (a) ao Agente Fiduciário dos CRI; (b) a representante da Emissora; ou (c) ao Titular do CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

11.11. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira ou segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por qualquer número dos CRI em Circulação presentes.

11.11.1. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (a) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da

amortização de principal; **(b)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(c)** ao prazo de amortização e vencimento dos CRI; **(d)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(e)** aos Eventos de Vencimento Antecipado das CCB; **(f)** aos Créditos Imobiliários, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(g)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI; e/ou **(h)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos CRI presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são os legais e estão previstos neste Termo de Securitização.

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

11.13. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia dos Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(a)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(b)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(c)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

11.14. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos Net, ou outro que venha substituir, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, sendo seu teor publicado no website da Emissora.



11.15. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

## **12. Despesas da Emissão**

12.1. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na Lei 9.514 e nos atos, instruções e resoluções emanados pela CVM que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido a esta, durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, conforme previsto no Contrato de Cessão, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na Data de Verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

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

12.1.2. Caso as Devedoras atrasem o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta cláusula, estará sujeita a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

12.1.3. Os valores referidos nesta cláusula 12.1 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.1.4. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis e sobre os imóveis onde estão localizados os empreendimentos desenvolvidos pelas SPE Incorporadoras e/ou sobre os próprios empreendimentos desenvolvidos pelas SPE Incorporadoras, poderá a Emissora fazê-lo, exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas, desde que



previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ficando as Devedoras obrigadas a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Contrato de Cessão. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na cláusula 11.11 acima.

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

- (a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria do Patrimônio Separado, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários existentes atualmente e as que venham a existir em decorrência de alterações das normas aplicáveis aos CRI;
- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário dos CRI e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;
- (c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias,





contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;

- (d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
- (e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- (f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (g) as despesas previstas na cláusula 9.4 acima, referente à remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das garantias;
- (h) despesas com a eventual contratação de empresa de *rating*, caso a referida contratação venha a ser solicitada pelos Titulares dos CRI ou por qualquer nova regulamentação;
- (i) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI;
- (j) 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;

- (k) 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;
- (l) os custos de atividades extraordinárias ao acompanhamento do pagamento ordinário dos CRI não inclusos no *fee flat* e recorrente indicado no Contrato de Cessão, tais como: (1) de reestruturação da Oferta Restrita; (2) a realização de assembleias Especiais dos Titulares dos CRI; (3) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; (4) realização de notificações de quaisquer partes e/ou dos devedores dos CRI, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta Restrita dos CRI; e (5) a elaboração de cálculos para cobertura de inadimplemento e/ou para reestruturação do lastro ou da garantia e/ou cálculos para estimativa de valores para fins de recompra, de forma que, para a realização destas atividades descritas nos itens acima, será devida à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo (“Remuneração Independente”), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Emissora, e estará limitada ao montante máximo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por demanda mensal que nos for direcionada;
- (m) todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações indicadas no item (l) acima, 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;
- (n) a realização de cálculo e providências financeiras para solicitação de liquidação antecipada dos CRI, integral ou parcial, o que acarretará na cobrança de uma taxa de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por solicitação, que será acrescida à remuneração do item (l) acima, em caso de liquidação parcial que enseje o aditamento dos documentos da Oferta Restrita dos CRI;
- (o) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, sendo que os valores indicados nos itens (m) e (o) acima deverão ser



pagos líquidos de impostos, taxas e tributos e corrigidos mensalmente pelo IGP-M a partir da data da emissão dos CRI; e

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

12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, modificação das condições dos CRI, assim entendida, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula 12.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

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

12.3.2. 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 independentemente da realização ou aprovação em Assembleia Especial.

12.3.3. 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 realização de aporte pelos Titulares dos CRI ao Patrimônio Separado e/ou a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização, sendo certo que na referida liquidação deverá ser considerado o direito dos prestadores de serviço ao recebimento dos valores a eles devidos sendo determinado o seu pagamento ainda que mediante dação em pagamento de direitos creditórios.

12.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas cláusulas



12.2 e 12.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI.

12.4.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

12.4.2. Em razão do quanto disposto nas cláusulas 12.4 e 12.4.1 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, 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 dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais; (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 dos CRI, 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 dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

12.5. 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 Especiais de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando à remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pelas Devedoras.

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

### **13. Tratamento tributário aplicável aos investidores**

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

13.2. Pessoas físicas residentes no Brasil: A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) por força do artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04.

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

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

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



da aplicação:

- (i) até 180 dias, 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento);
  - (ii) de 181 a 360 dias, 20% (vinte por cento);
  - (iii) de 361 a 720 dias, 17,5% (dezessete vírgula cinco por cento); e
  - (iv) acima de 720 dias, 15% (quinze por cento).
- (b) rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido (base tributada pelo Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”)) e a base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”) da pessoa jurídica investidora, às alíquotas cabíveis. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração; e
- (c) com relação à contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI poderão estar sujeitos à incidência destas contribuições, acaso o beneficiário pessoa jurídica não-financeira apure essas contribuições por meio do regime cumulativo, à alíquota combinada de 3,65% (há discussão quanto à extensão do termo receita bruta indicado no artigo 3º da Lei nº 9.718/98, com a redação dada pela Lei nº 12.973/14, bem como diante da revogação do parágrafo 1º desse mesmo artigo legal promovido pela Lei nº 11.941/09) e devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota combinada de 4,65%, no caso de o beneficiário pessoa jurídica não-financeira observar o regime de apuração não cumulativo dessas contribuições (conforme previsão do Decreto nº 8.426/15).
- (d) no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

13.4. Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil: Os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras,

seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias específicas do Investidor.

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

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

- (a) no caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento);
- (b) no caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas; e
- (c) independentemente das características do investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”) à alíquota zero. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25% (vinte e cinco por cento), por meio de decreto presidencial.

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

## 14. Publicidade

14.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização,



notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores - Internet ([www.barisec.com.br](http://www.barisec.com.br)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário dos CRI na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

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

## **15. Registro do Termo de Securitização**

15.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na B3.

## **16. Notificações**

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

se para a Emissora:

### **BARI SECURITIZADORA S/A**

Rua Gomes de Carvalho, nº 1.356, conjunto 32

Vila Olímpia, CEP 04547-005, São Paulo - SP

At.: Carolina Marcondes

Telefone: (11) 3562-9081

E-mail: [pos-emissao@bariguise.com.br](mailto:pos-emissao@bariguise.com.br) / [ri@bariguise.com.br](mailto:ri@bariguise.com.br)

se para o Agente Fiduciário dos CRI:

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, sala 132,

Itaim Bibi, CEP 04.534-004, São Paulo - SP

At.: Antonio Amaro / Maria Carolina Abrantes

Telefone: (21) 3514-0000

e-mail: [af.controles@oliveiratrust.com.br](mailto:af.controles@oliveiratrust.com.br) / [af.assembleias@oliveiratrust.com.br](mailto:af.assembleias@oliveiratrust.com.br)



16.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

16.2.1. Caso haja necessidade de mudança dos endereços eletrônicos cadastrados, esta deverá ser feita via e-mail e somente será considerada válida após a confirmação de recebimento da solicitação pelo Agente Fiduciário dos CRI.

## 17. Riscos

17.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Para todos os fins desta cláusula, são incorporados a este Termo de Securitização todos os fatores de risco relacionados: (a) à Helbor e demais Devedoras; (b) aos acionistas da Helbor; (c) às controladas e coligadas da Helbor; (d) aos fornecedores da Helbor; (e) aos clientes da Helbor; (f) aos setores da economia nos quais a Devedora atua; (g) às questões socioambientais; e (h) que sejam divulgados pela Helbor, de tempos em tempos, em seu Formulário de Referência, elaborado e atualizado, nos termos da Resolução CVM 80.

17.1.1. Adicionalmente, abaixo consta uma lista não exaustiva dos riscos relacionadas às demais Devedoras, sendo recomendado a cada Investidor que, antes da realização do investimento nos CRI, faça sua investigação independente acerca dos riscos apontados abaixo, bem como outros não listados, mas que sejam relevantes no âmbito da Emissão:

- (i) A capacidade das demais Devedoras de honrarem suas obrigações. A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Devedoras de honrar as suas obrigações. Os Titulares dos CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI, caso as Devedoras não tenham recursos suficientes para honrar o pagamento das CCB; e
- (ii) Efeitos da alteração no regime fiscal. O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que,

eventualmente, podem aumentar a carga tributária das demais Devedoras e de seus clientes. Essas alterações incluem modificações na alíquota e/ou base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários. Os efeitos de eventuais medidas de reforma fiscal, assim como quaisquer outras possíveis alterações no sistema tributário brasileiro, não podem ser quantificados.

17.2. O Formulário de Referência mais atual da Helbor na data deste Termo de Securitização é o “Formulário de Referência - 2021”. Adicionalmente, estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, às demais Devedoras e aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

- (a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra as Devedoras. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

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

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

- (b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá

de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

- (c) Risco de crédito das Devedoras: O risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Helbor, inclusive em razão do fato de a Helbor ser a titular das cotas e/ou ações da Hesa 146 e figurar como avalista tanto na CCB Toledo Ferrari como na CCB Hesa 146. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está fortemente relacionada à capacidade da Helbor de cumprir com suas obrigações previstas nas CCB e no Contrato de Cessão. O descumprimento, pela Helbor, da obrigação de pagar os valores devidos implicará no descumprimento do pagamento dos CRI.
- (d) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.
- (e) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

- (f) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.
- (g) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
- (h) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.
- (i) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.
- (j) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe

especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

- (k) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, considerando, ainda, a recente reformulação do mercado de capitais brasileiro, por meio da edição de novas normas pela CVM e pelo Governo Federal, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.
- (l) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.
- (m) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.
- (n) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas. Adicionalmente, nos termos das CCB, as Devedoras assumiram a responsabilidade por qualquer eventual cobrança referente IOF incidente na operação, caso os recursos captados não sejam destinados na forma estabelecida nas CCB. Sem prejuízo, caso esse tributo não seja pago pela Devedora, não se pode afastar completamente o risco de esses valores virem a ser cobrados do Patrimônio Separado.

- (o) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.
- (p) Risco em Função da Dispensa de Registro e da Oferta: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM 476 e da Resolução CVM 60, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pelo Coordenador e pelo Agente Fiduciário dos CRI não foram objeto de análise pela referida autarquia federal. Adicionalmente, os CRI distribuídos nos termos da Instrução CVM 476 e da Resolução CVM 60 estão sujeitos à restrições de negociação, o que poderá afetar a liquidez do CRI no mercado secundário em razão destas restrições.
- (q) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária Obrigatória, Amortização Extraordinária Facultativa e/ou resgate antecipado total, inclusive mas não exclusivamente, nos casos de pré-pagamento dos valores devidos pelas Devedoras em razão das CCB e da ocorrência de vencimento antecipado das CCB (incluindo, sem limitação, em caso de não destinação dos recursos captados pelas CCB na forma estabelecida nos Documentos da Operação). A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.
- (r) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 12.4 desse Termo de Securitização.
- (s) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial 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.

- (t) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas às Devedoras e aos Imóveis, não abrangendo análise: (1) de contratos financeiros das Devedoras; (2) dos sócios/acionistas das Devedoras; (3) dos antecessores dos Imóveis; (4) dos imóveis em que serão desenvolvidos os Empreendimentos Alvo; (5) do balanço patrimonial das Devedoras, e/ou (6) a qualidade e suficiência das Garantias prestadas no âmbito da Emissão. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.
- (u) Risco referente à não apresentação de certidões no âmbito da auditoria realizada: A auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no subitem (t) acima e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinadas certidões e documentos solicitados não foram apresentados até a celebração dos Documentos da Operação, e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria jurídica não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação, como o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros referente às Unidades Santos, não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos que poderiam causar prejuízos à Emissão e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI.
- (v) Risco relacionado às alienações fiduciárias, de não constituição da AF Unidades Facces, da AF Unidades Patteo Bosque Maia, da AF Unidades Santos, da AF Unidades Spazio e da AF Unidades SPSH, e ao aval: As garantias fiduciárias foram constituídas com base na análise das certidões de matrícula dos Imóveis, as quais, nesta data, apresentam averbações da submissão das incorporações imobiliários dos respectivos empreendimentos a regimes de afetação vigentes. Ainda, na presente data, (1) a garantia de AF Unidades Facces, outorgada nos termos do Contrato AF Unidades Facces, (2) a garantia de AF Unidades Patteo Bosque Maia, outorgada nos termos do Contrato AF Unidades AF Patteo Bosque Maia, (3) a garantia de AF Unidades Santos, outorgada nos termos do Contrato AF Unidades Santos, (4) a garantia de AF Unidades Spazio, outorgada nos termos do Contrato AF Unidades Spazio, e (5) a garantia de AF Unidades SPSH, outorgada nos termos do Contrato AF Unidades SPSH, não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram



registrados nos órgãos competentes, prevendo a constituição das referidas garantias e o respectivo arquivamento de tais documentos societários nos registros de imóveis competentes. Os prazos para a conclusão dos referidos atos encontram-se especificados no Contrato de Cessão, no Contrato AF Unidades Facces, no Contrato AF Unidades Patteo Bosque Maia, no Contrato AF Unidades Santos, no Contrato AF Unidades Spazio e no Contrato AF Unidades SPSH. Desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Adicionalmente, o aval da Helbor na CCB Toledo Ferrari está pendente de ratificação em reunião do Conselho de Administração da Helbor, a ser realizada. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

- (w) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.
- (x) Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários: os Créditos Imobiliários contêm em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode afetar negativamente a rentabilidade dos CRI, não sendo devida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, pelo Devedora ou pela Cedente, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato;
- (y) Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra as Devedoras: no âmbito da auditoria jurídica das Devedoras realizada por conta da Emissão, foram solicitadas certidões de distribuição de processos judiciais e protestos, as quais foram apresentadas pelas Devedoras indicando a existência de diversas ações cíveis, fiscais, federais e trabalhistas. O relatório de auditoria elaborado pelos assessores legais contratados para a Emissão indica que, considerando as



atividades que integram o objeto social das Devedoras, a quantidade de apontamentos indicados nas certidões é habitual para o mercado em que atua. No entanto, recomenda aos Titulares dos CRI que seja realizada avaliação independente das demonstrações financeiras consolidadas das Devedoras, a fim de atestar sua solvabilidade, em especial, em relação à Emissão. Ainda, tendo em vista que uma das Devedoras é uma companhia aberta, nos termos do Artigo 4º da Lei das Sociedades Anônimas (devendo cumprir com deveres fiduciários perante a CVM e apresentar o Formulário de Referência, que deve ser atualizado conforme disposto na Resolução CVM 80, seus dados econômico-financeiros estão disponíveis para consulta em <http://ri.helbor.com.br/>. Caso os demandantes das ações existentes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente as Devedoras, podendo impactar também na capacidade das Devedoras de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI e/ou as Garantias constituídas no âmbito da Emissão. No que se refere à certidões de tombamento, desapropriação, se se trata de imóveis de propriedade da União, e informações relacionadas a processos e/ou procedimentos ambientais relacionados às Devedoras, o assessor legal fez pesquisa independente e avaliou não existirem indícios de problemas relacionados, o que não pode ser considerado como uma garantia da inexistência de eventuais processos/procedimentos que possam vir a impactar a solvência das Devedoras para o Titular dos CRI.

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

## **18. Disposições finais**

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

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

18.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou



complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares dos CRI (exceto pelo disposto de outra forma acima), atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

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

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

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

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

## **19. Classificação de risco**

19.1. Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco, conforme devidamente elaborada por agência de classificação de risco.

## **20. Assinatura Eletrônica**

20.1. As Partes, inclusive as testemunhas, reconhecem a forma de contratação por meio eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial, para todos os fins de direito, este Termo de Securitização, bem como quaisquer aditivos, devendo, em quaisquer hipóteses, as assinaturas serem realizadas com certificado digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, conforme disposto no artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 ("Medida Provisória nº 2.200-2/01"), em vigor no Brasil. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem



como a existência física (impressa) de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização.

20.2. Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica deste Termo de Securitização por todos os seus signatários, as Partes e as testemunhas reconhecem este Termo de Securitização como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nela previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito deste Termo de Securitização, bem como os demais efeitos produzidos por este Contrato desde a data indicada ao final deste Termo de Securitização.

## **21. Foro**

21.1. Foro: As Partes elegem o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

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

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Securitização, de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 17 de agosto de 2022.

(as assinaturas se encontram na página seguinte)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



(Página de Assinaturas do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 8ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Helbor Empreendimentos S.A., Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda. e Hesa 146 - Investimentos Imobiliários Ltda.”)

---

**BARI SECURITIZADORA S.A.**

Emissora

Nome: Iasmin Pereira de Toledo

CPF/ME: 364.185.348-67

E-mail:

iasmin.toledo@barisecuritizadora.com.br

Nome: Henrique Sangenetto Pinto

CPF/ME: 153.063.457-19

E-mail:

henrique.sangenetto@barisecuritizadora.com.br

---

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Agente Fiduciário dos CRI

Nome: Bianca Galdino Batistela

CPF/ME: 090.766.477-63

E-mail:

af.estrutura@oliveiratrust.com.br

Nome: Nilson Raposo Leite

CPF/ME: 011.155.984-73

E-mail:

af.estrutura@oliveiratrust.com.br

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome: Fernando Bernardo Cinta

Gomes

CPF/ME: 264.697.118-47

E-mail:

fernando.gomes@helbor.com.br

---

Nome: André Nuñez Viegas

CPF/ME: 011.081.617-07

E-mail:

andre.viegas@helbor.com.br



## ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 8ª EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. E HESA 146 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CELEBRADO EM 17 DE AGOSTO DE 2022

### Características dos Créditos Imobiliários

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo, 17 de agosto de 2022
--------------------------	---------------------------------

CCB nº 5146					
1. CREDOR					
RAZÃO SOCIAL: BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.					
CNPJ/ME: 13.220.493/0001-17					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi					
CEP	04538-132	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. EMITENTE					
RAZÃO SOCIAL: HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.					
CNPJ/ME: 49.263.189/0001-02					
ENDEREÇO: Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia					
CEP	08780-500	CIDADE	Mogi das Cruzes	UF	SP

3. TÍTULO					
“Cédula de Crédito Bancário referente a Crédito Imobiliário nº 5146”, emitida pela HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., já qualificada, em 17 de agosto de 2022, no valor de R\$ 95.154.640,42 (noventa e cinco milhões, cento e cinquenta e quatro mil, seiscientos e quarenta reais e quarenta e dois centavos), em favor da BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., já qualificada.					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 95.154.640,42 (noventa e cinco milhões, cento e cinquenta e quatro mil, seiscientos e quarenta reais e quarenta e dois centavos).					
---	--	--	--	--	--

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:					
6.1. Imóveis objeto dos Créditos Imobiliários: matrículas nºs 68.655 do 17º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e 51.113 do 4º Oficial de Registro de Imóveis					

de São Paulo/SP.

**6.2. Imóveis objeto das garantias reais dos Créditos Imobiliários:**

(i) os imóveis objetos das matrículas nºs 72.227, 72.228, 72.229, 72.233, 72.236, 72.238, 72.240, 72.251, 72.268, 72.271, 72.274, 72.321, 72.340, 72.345, 72.359, 72.370, 72.379 e 72.389, todas do 17º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, de propriedade da Hesa 68 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.520.491/0001-55 (“Unidades Spazio”, “Hesa 68” e “AF Unidades Spazio”, respectivamente), por meio do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado nesta data entre a Hesa 68 e a Securitizadora (“Contrato AF Unidades Spazio”);

(1)

(ii) os imóveis objeto das matrículas nºs 57.913, 57.916, 57.917, 57.920, 57.922, 57.923, 57.924, 57.928, 57.929, 57.932, 57.935, 57.937, 57.940, 57.944, 57.960, 57.973, 57.976, 57.980, 57.982, 57.989, 58.004, 58.016, 58.017, 58.018, 58.019, 58.020, 58.032, 58.033, 58.036, 58.037, 58.038, 58.040, 58.042, 58.043, 58.049, 58.050, 58.052, 58.053, 58.060, 58.061, 58.062, 58.063, 58.064, 58.065, 58.066, 58.067, 58.068, 58.069, 58.070, 58.071, 58.072, 58.073, 58.074, 58.075, 58.076, 58.077, 58.078, 58.079, 58.080, 58.081, 58.083, 58.084, 58.085, 58.086, 58.087, 58.090, 58.091, 58.092, 58.093, 58.095, 58.099, 58.100, 58.103, 58.104, 58.105, 58.106, 58.107, 58.108, 58.109, 58.110, 58.117, 58.124, 58.132, 58.133, 58.134, 58.135, 58.136, 58.137, 58.138, 58.141, 58.142, 58.143, 58.144, 58.145, 58.146, 58.147, 58.148, 58.149, 58.150, 58.151 e 58.152, todas do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP, de propriedade da Hesa 101 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.998.492/0001-54 (“Unidades Santos”, “Hesa 101” e “AF Unidades Santos”, respectivamente), por meio do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado nesta data entre a Hesa 101 e a Securitizadora (“Contrato AF Unidades Santos”);

(2)

(iv) os imóveis objeto das matrículas nºs 105.804, 105.806, 105.808, 105.810, 105.813 e 105.814, todas do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, de propriedade de Hesa 182 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.039.571/0001-11 (“Unidades Facces”, “Hesa 182” e “AF Unidades Facces”, respectivamente), por meio do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado nesta data entre a Hesa 182 e a Securitizadora (“Contrato AF Unidades Facces”);

(v) os imóveis objetos das matrículas nºs 470.791, 470.794, 470.799, 470.803, 470.809, 470.846, 470.851, 470.852, 470.876, 470.882, 470.888, 470.899, 470.900, 470.901, 470.902, 470.909, 470.910, 470.915, 470.932 e 470.974, todas do 11 Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, de propriedade da Hesa 146 (“Unidades SPSH” e “AF Unidades SPSH”, respectivamente), por meio do

“*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado nesta data entre a Hesa 146 e a Securitizado (“Contrato AF Unidades SPSH” em conjunto com Contrato Unidades Spazio, Contrato AF Unidades Santos e Contrato AF Unidades Facces, “Contratos de AF”); e

(vi) os imóveis objetos das matrículas nºs 166.808, 166.815, 166.816, 166.817, 166.824, 166.831, 166.833, 166.838, 166.840, 166.864, 166.871, 166.879, 166.896, 166.900, 166.903, 166.912, 166.920, 166.936, 166.960, 166.976, 166.977, 166.978, 166.984, 166.986, 165.335, 165.476, 165.484, 165.485, 165.496 e 165.506, todas do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, de propriedade da Hesa 170 - Investimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.915.563/0001-17 (“Unidades Patteo Bosque Maia”, “Hesa 170” e “AF Unidades Patteo Bosque Maia”, respectivamente, sendo que, Unidades Patteo Bosque Maia, em conjunto com Unidades Facces, Unidades Santos, Unidades Spazio e Unidades SPSH, simplesmente “Imóveis”), por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado nesta data entre a Hesa 170 e a Securitizadora.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	1.834 (mil oitocentos e trinta e quatro) dias contados da Data de Emissão.
Valor do Principal	R\$ 95.154.640,42 (noventa e cinco milhões, cento e cinquenta e quatro mil, seiscentos e quarenta reais e quarenta e dois centavos), na Data de Emissão.
Atualização Monetária	O Valor do Principal da CCB não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios	Taxa DI + Spread de 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano.
Data de Vencimento Final	25 de agosto de 2027.
Encargos Moratórios	(a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios; e (b) multa de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.
Periodicidade de Pagamentos do Valor Principal e da Remuneração	O Valor do Principal será pago em uma única parcela, na Data de Vencimento Final. A Remuneração será paga em parcelas mensais, conforme cronograma previsto na CCB.
Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB.



Garantias	A CCB conta com a garantia da Alienação Fiduciária prevista neste Contrato, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, conforme previstos nos demais Documentos da Operação.
-----------	---

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo, 17 de agosto de 2022
--------------------------	---------------------------------

CCB nº 5147					
1. CREDOR					
RAZÃO SOCIAL: BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.					
CNPJ/ME: 13.220.493/0001-17					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi					
CEP	04538-132	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. EMITENTE					
RAZÃO SOCIAL: TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.					
CNPJ/ME: 04.485.016/0001-92					
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 620, 10º andar, Jardim Europa					
CEP	01455-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. TÍTULO
“Cédula de Crédito Bancário referente a Crédito Imobiliário nº 5147”, emitida pela TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., já qualificada, em 17 de agosto de 2022, no valor de R\$ 29.750.000,00 (vinte e nove milhões, setecentos e cinquenta mil reais), em favor da BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., já qualificada.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 29.750.000,00 (vinte e nove milhões, setecentos e cinquenta mil reais).
---

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:
6.1. Imóveis objeto dos Créditos Imobiliários: (i) transcrições nºs 45.521 e 45.522 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; e matrículas nºs (ii) 32.851 e 20.516 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (iii) 415.699 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (iv) 382.749 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (v) 127.297 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e (vi) 74.360 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
6.2. Imóveis objeto das garantias reais dos Créditos Imobiliários:



(i) os imóveis objetos das matrículas nºs 72.227, 72.228, 72.229, 72.233, 72.236, 72.238, 72.240, 72.251, 72.268, 72.271, 72.274, 72.321, 72.340, 72.345, 72.359, 72.370, 72.379 e 72.389, todas do 17º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, de propriedade da Hesa 68 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.520.491/0001-55 ("Unidades Spazio", "Hesa 68" e "AF Unidades Spazio", respectivamente), por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado nesta data entre a Hesa 68 e a Securitizadora ("Contrato AF Unidades Spazio");

(4)

(ii) os imóveis objeto das matrículas nºs 57.913, 57.916, 57.917, 57.920, 57.922, 57.923, 57.924, 57.928, 57.929, 57.932, 57.935, 57.937, 57.940, 57.944, 57.960, 57.973, 57.976, 57.980, 57.982, 57.989, 58.004, 58.016, 58.017, 58.018, 58.019, 58.020, 58.032, 58.033, 58.036, 58.037, 58.038, 58.040, 58.042, 58.043, 58.049, 58.050, 58.052, 58.053, 58.060, 58.061, 58.062, 58.063, 58.064, 58.065, 58.066, 58.067, 58.068, 58.069, 58.070, 58.071, 58.072, 58.073, 58.074, 58.075, 58.076, 58.077, 58.078, 58.079, 58.080, 58.081, 58.083, 58.084, 58.085, 58.086, 58.087, 58.090, 58.091, 58.092, 58.093, 58.095, 58.099, 58.100, 58.103, 58.104, 58.105, 58.106, 58.107, 58.108, 58.109, 58.110, 58.117, 58.124, 58.132, 58.133, 58.134, 58.135, 58.136, 58.137, 58.138, 58.141, 58.142, 58.143, 58.144, 58.145, 58.146, 58.147, 58.148, 58.149, 58.150, 58.151 e 58.152, todas do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP, de propriedade da Hesa 101 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.998.492/0001-54 ("Unidades Santos", "Hesa 101" e "AF Unidades Santos", respectivamente), por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado nesta data entre a Hesa 101 e a Securitizadora ("Contrato AF Unidades Santos");

(5)

(iv) os imóveis objeto das matrículas nºs 105.804, 105.806, 105.808, 105.810, 105.813 e 105.814, todas do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, de propriedade de Hesa 182 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.039.571/0001-11 ("Unidades Facces", "Hesa 182" e "AF Unidades Facces", respectivamente), por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado nesta data entre a Hesa 182 e a Securitizadora ("Contrato AF Unidades Facces");

(v) os imóveis objetos das matrículas nºs 470.791, 470.794, 470.799, 470.803, 470.809, 470.846, 470.851, 470.852, 470.876, 470.882, 470.888, 470.899, 470.900, 470.901, 470.902, 470.909, 470.910, 470.915, 470.932 e 470.974, todas do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, de propriedade da Hesa 146 ("Unidades SPSH" e "AF Unidades SPSH", respectivamente), por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado nesta data entre a Hesa 146 e a Securitizado ("Contrato

AF Unidades SPSH” em conjunto com Contrato Unidades Spazio, Contrato AF Unidades Santos e Contrato AF Unidades Facces, “Contratos de AF”); e

(vi) os imóveis objetos das matrículas nºs 166.808, 166.815, 166.816, 166.817, 166.824, 166.831, 166.833, 166.838, 166.840, 166.864, 166.871, 166.879, 166.896, 166.900, 166.903, 166.912, 166.920, 166.936, 166.960, 166.976, 166.977, 166.978, 166.984, 166.986, 165.335, 165.476, 165.484, 165.485, 165.496 e 165.506, todas do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, de propriedade da Hesa 170 - Investimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.915.563/0001-17 (“Unidades Patteo Bosque Maia”, “Hesa 170” e “AF Unidades Patteo Bosque Maia”, respectivamente, sendo que, Unidades Patteo Bosque Maia, em conjunto com Unidades Facces, Unidades Santos, Unidades Spazio e Unidades SPSH, simplesmente “Imóveis”), por meio do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, a ser celebrado nesta data entre a Hesa 170 e a Securitizadora.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	1.834 (mil, oitocentos e trinta e quatro) dias contados da Data de Emissão.
Valor do Principal	R\$ 29.750.000,00 (vinte e nove milhões, setecentos e cinquenta mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária	O Valor do Principal da CCB não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios	Taxa DI + Spread de 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano.
Data de Vencimento Final	25 de agosto de 2027.
Encargos Moratórios	(a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios; e (b) multa de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.
Periodicidade de Pagamentos do Valor Principal e da Remuneração	O Valor do Principal será pago em uma única parcela, na Data de Vencimento Final. A Remuneração será paga em parcelas mensais, conforme cronograma previsto na CCB.
Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB.
Garantias	A CCB conta com garantia de Aval, prestada pelo Avalista no âmbito da CCB, bem como a Alienação Fiduciária prevista neste Contrato, o Fundo de



	Despesas e o Fundo de Reserva, conforme previstos nos demais Documentos da Operação.
--	--

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo, 17 de agosto de 2022
--------------------------	---------------------------------

CCB nº 5148					
1. CREDOR					
RAZÃO SOCIAL: BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.					
CNPJ/ME: 13.220.493/0001-17					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi					
CEP	04538-132	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. EMITENTE					
RAZÃO SOCIAL: HESA 146 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ/ME: 20.915.563/0001-17					
ENDEREÇO: Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia					
CEP	08780-500	CIDADE	Mogi das Cruzes	UF	SP

3. TÍTULO
“Cédula de Crédito Bancário referente a Crédito Imobiliário nº 5148”, emitida pela HESA 146 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, em 17 de agosto de 2022, no valor de R\$ 17.700.680,58 (dezessete milhões, setecentos mil, seiscentos e oitenta reais e cinquenta e oito centavos), em favor da BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., já qualificada.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 17.700.680,58 (dezessete milhões, setecentos mil, seiscentos e oitenta reais e cinquenta e oito centavos).
--

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:
6.1. Imóveis objeto dos Créditos Imobiliários: imóvel objeto da matrícula nºs 435.724 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
6.2. Imóveis objeto das garantias reais dos Créditos Imobiliários:
(i) os imóveis objetos das matrículas nºs 72.227, 72.228, 72.229, 72.233, 72.236, 72.238, 72.240, 72.251, 72.268, 72.271, 72.274, 72.321, 72.340, 72.345, 72.359, 72.370, 72.379 e 72.389, todas do 17º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, de propriedade da Hesa 68 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.520.491/0001-55 (“Unidades Spazio”, “Hesa 68” e “AF Unidades Spazio”, respectivamente), por meio do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, a ser celebrado nesta data entre a Hesa 68 e a Securitizadora (“Contrato AF Unidades Spazio”);

(7)

(ii) os imóveis objeto das matrículas nºs 57.913, 57.916, 57.917, 57.920, 57.922, 57.923, 57.924, 57.928, 57.929, 57.932, 57.935, 57.937, 57.940, 57.944, 57.960, 57.973, 57.976, 57.980, 57.982, 57.989, 58.004, 58.016, 58.017, 58.018, 58.019, 58.020, 58.032, 58.033, 58.036, 58.037, 58.038, 58.040, 58.042, 58.043, 58.049, 58.050, 58.052, 58.053, 58.060, 58.061, 58.062, 58.063, 58.064, 58.065, 58.066, 58.067, 58.068, 58.069, 58.070, 58.071, 58.072, 58.073, 58.074, 58.075, 58.076, 58.077, 58.078, 58.079, 58.080, 58.081, 58.083, 58.084, 58.085, 58.086, 58.087, 58.090, 58.091, 58.092, 58.093, 58.095, 58.099, 58.100, 58.103, 58.104, 58.105, 58.106, 58.107, 58.108, 58.109, 58.110, 58.117, 58.124, 58.132, 58.133, 58.134, 58.135, 58.136, 58.137, 58.138, 58.141, 58.142, 58.143, 58.144, 58.145, 58.146, 58.147, 58.148, 58.149, 58.150, 58.151 e 58.152, todas do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP, de propriedade da Hesa 101 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.998.492/0001-54 (“Unidades Santos”, “Hesa 101” e “AF Unidades Santos”, respectivamente), por meio do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado nesta data entre a Hesa 101 e a Securitizadora (“Contrato AF Unidades Santos”);

(8)

(iv) os imóveis objeto das matrículas nºs 105.804, 105.806, 105.808, 105.810, 105.813 e 105.814, todas do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, de propriedade de Hesa 182 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.039.571/0001-11 (“Unidades Facces”, “Hesa 182” e “AF Unidades Facces”, respectivamente), por meio do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado nesta data entre a Hesa 182 e a Securitizadora (“Contrato AF Unidades Facces”);

(v) os imóveis objetos das matrículas nºs 470.791, 470.794, 470.799, 470.803, 470.809, 470.846, 470.851, 470.852, 470.876, 470.882, 470.888, 470.899, 470.900, 470.901, 470.902, 470.909, 470.910, 470.915, 470.932 e 470.974, todas do 11 Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, de propriedade da Hesa 146 (“Unidades SPSH” e “AF Unidades SPSH”, respectivamente), por meio do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado nesta data entre a Hesa 146 e a Securitizado (“Contrato AF Unidades SPSH” em conjunto com Contrato Unidades Spazio, Contrato AF Unidades Santos e Contrato AF Unidades Facces, “Contratos de AF”); e

(vi) os imóveis objetos das matrículas nºs 166.808, 166.815, 166.816, 166.817, 166.824, 166.831, 166.833, 166.838, 166.840, 166.864, 166.871, 166.879, 166.896, 166.900, 166.903, 166.912, 166.920, 166.936, 166.960, 166.976, 166.977, 166.978, 166.984, 166.986, 165.335, 165.476, 165.484, 165.485, 165.496 e 165.506, todas do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, de propriedade da Hesa 170

- Investimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.915.563/0001-17 (“Unidades Patteo Bosque Maia”, “Hesa 170” e “AF Unidades Patteo Bosque Maia”, respectivamente, sendo que, Unidades Patteo Bosque Maia, em conjunto com Unidades Facces, Unidades Santos, Unidades Spazio e Unidades SPSH, simplesmente “Imóveis”), por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado nesta data entre a Hesa 170 e a Securitizadora.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	1.834 (mil, oitocentos e trinta e quatro) dias contados da Data de Emissão.
Valor do Principal	R\$ 17.700.680,58 (dezessete milhões, setecentos mil, seiscentos e oitenta reais e cinquenta e oito centavos), na Data de Emissão.
Atualização Monetária	O Valor do Principal da CCB não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios	Taxa DI + Spread de 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano.
Data de Vencimento Final	25 de agosto de 2027.
Encargos Moratórios	(a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios; e (b) multa de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.
Periodicidade de Pagamentos do Valor Principal e da Remuneração	O Valor do Principal será pago em uma única parcela, na Data de Vencimento Final. A Remuneração será paga em parcelas mensais, conforme cronograma previsto na CCB.
Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB.
Garantias	A CCB conta com garantia de Aval, prestada pelo Avalista no âmbito da CCB, bem como a Alienação Fiduciária prevista neste Contrato, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, conforme previstos nos demais Documentos da Operação.

## ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 8ª EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. E HESA 146 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CELEBRADO EM 17 DE AGOSTO DE 2022

### Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

#	Data de Pagamento da CCB	Data de Pagamento do CRI	Tai	Saldo Devedor	Pagamento de Juros
1	26/09/2022	27/09/2022	0,0000%	142.605.321,00	SIM
2	25/10/2022	26/10/2022	0,0000%	142.605.321,00	SIM
3	25/11/2022	28/11/2022	0,0000%	142.605.321,00	SIM
4	26/12/2022	27/12/2022	0,0000%	142.605.321,00	SIM
5	25/01/2023	26/01/2023	0,0000%	142.605.321,00	SIM
6	27/02/2023	28/02/2023	0,0000%	142.605.321,00	SIM
7	27/03/2023	28/03/2023	0,0000%	142.605.321,00	SIM
8	25/04/2023	26/04/2023	0,0000%	142.605.321,00	SIM
9	25/05/2023	26/05/2023	0,0000%	142.605.321,00	SIM
10	26/06/2023	27/06/2023	0,0000%	142.605.321,00	SIM
11	25/07/2023	26/07/2023	0,0000%	142.605.321,00	SIM
12	25/08/2023	28/08/2023	0,0000%	142.605.321,00	SIM
13	25/09/2023	26/09/2023	0,0000%	142.605.321,00	SIM
14	25/10/2023	26/10/2023	0,0000%	142.605.321,00	SIM
15	27/11/2023	28/11/2023	0,0000%	142.605.321,00	SIM
16	26/12/2023	27/12/2023	0,0000%	142.605.321,00	SIM
17	25/01/2024	26/01/2024	0,0000%	142.605.321,00	SIM
18	26/02/2024	27/02/2024	6,6666%	133.098.394,67	SIM
19	25/03/2024	26/03/2024	0,0000%	133.098.394,67	SIM
20	25/04/2024	26/04/2024	0,0000%	133.098.394,67	SIM
21	27/05/2024	28/05/2024	7,1428%	123.591.442,54	SIM
22	25/06/2024	26/06/2024	0,0000%	123.591.442,54	SIM
23	25/07/2024	26/07/2024	0,0000%	123.591.442,54	SIM
24	26/08/2024	27/08/2024	7,6923%	114.084.418,00	SIM
25	25/09/2024	26/09/2024	0,0000%	114.084.418,00	SIM
26	25/10/2024	28/10/2024	0,0000%	114.084.418,00	SIM
27	25/11/2024	26/11/2024	8,3333%	104.577.421,20	SIM
28	26/12/2024	27/12/2024	0,0000%	104.577.421,20	SIM
29	27/01/2025	28/01/2025	0,0000%	104.577.421,20	SIM

30	25/02/2025	26/02/2025	9,0909%	95.070.392,41	SIM
31	25/03/2025	26/03/2025	0,0000%	95.070.392,41	SIM
32	25/04/2025	28/04/2025	0,0000%	95.070.392,41	SIM
33	26/05/2025	27/05/2025	10,0000%	85.563.353,17	SIM
34	25/06/2025	26/06/2025	0,0000%	85.563.353,17	SIM
35	25/07/2025	28/07/2025	0,0000%	85.563.353,17	SIM
36	25/08/2025	26/08/2025	11,1111%	76.056.323,44	SIM
37	25/09/2025	26/09/2025	0,0000%	76.056.323,44	SIM
38	27/10/2025	28/10/2025	0,0000%	76.056.323,44	SIM
39	25/11/2025	26/11/2025	12,5000%	66.549.283,01	SIM
40	26/12/2025	29/12/2025	0,0000%	66.549.283,01	SIM
41	26/01/2026	27/01/2026	0,0000%	66.549.283,01	SIM
42	25/02/2026	26/02/2026	14,2857%	57.042.252,08	SIM
43	25/03/2026	26/03/2026	0,0000%	57.042.252,08	SIM
44	27/04/2026	28/04/2026	0,0000%	57.042.252,08	SIM
45	25/05/2026	26/05/2026	16,6666%	47.535.248,10	SIM
46	25/06/2026	26/06/2026	0,0000%	47.535.248,10	SIM
47	27/07/2026	28/07/2026	0,0000%	47.535.248,10	SIM
48	25/08/2026	26/08/2026	20,0000%	38.028.198,48	SIM
49	25/09/2026	28/09/2026	0,0000%	38.028.198,48	SIM
50	26/10/2026	27/10/2026	0,0000%	38.028.198,48	SIM
51	25/11/2026	26/11/2026	25,0000%	28.521.148,86	SIM
52	28/12/2026	29/12/2026	0,0000%	28.521.148,86	SIM
53	25/01/2027	26/01/2027	0,0000%	28.521.148,86	SIM
54	25/02/2027	26/02/2027	33,3333%	19.014.108,75	SIM
55	25/03/2027	29/03/2027	0,0000%	19.014.108,75	SIM
56	26/04/2027	27/04/2027	0,0000%	19.014.108,75	SIM
57	25/05/2027	26/05/2027	50,0000%	9.507.054,37	SIM
58	25/06/2027	28/06/2027	0,0000%	9.507.054,37	SIM
59	26/07/2027	27/07/2027	0,0000%	9.507.054,37	SIM
60	25/08/2027	26/08/2027	100,0000%	0,00	SIM





### ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 8ª EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. E HESA 146 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CELEBRADO EM 17 DE AGOSTO DE 2022

#### Declaração da Emissora

**BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.356, Cj. 32, CEP 04547-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 10.608.405/0002-41 (“Emissora”), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da sua 8ª (oitava) emissão (“Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que (a) verificou, também na qualidade de instituição financeira intermediária responsável, em conjunto com o assessor legal da emissão e o Coordenador Líder (conforme definido nos Documentos da Operação), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 8ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Helbor Empreendimentos S.A., Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda. e Hesa 146 - Investimentos Imobiliários Ltda.*” (“Termo de Securitização”) celebrado nesta data entre a Emissora e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário dos CRI”); e (ii) foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre (a) os créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) decorrentes das CCB (conforme definido no Termo de Securitização); (b) pelas Garantias (conforme definido no Termo de Securitização); (c) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização); e (d) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (c), acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

São Paulo, 17 de agosto de 2022.

**BARI SECURITIZADORA S.A.**





---

Nome:  
CPF/ME:  
E-mail:

---

Nome:  
CPF/ME:  
E-mail:

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*



#### ANEXO IV

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 8ª EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. E HESA 146 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CELEBRADO EM 17 DE AGOSTO DE 2022**

#### Declaração do Coordenador Líder

**BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Coordenador Líder”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de instituição financeira intermediária responsável da oferta pública de distribuição, com esforços restritos, dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 8ª (oitava) emissão da **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.356, Cj. 32, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.608.405/0002-41 (“Emissão” e “Emissora”, respectivamente), em que a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário dos CRI”), atua como agente fiduciário, **DECLARA**, nos termos do artigo 11 da Instrução CVM 476, para todos os fins e efeitos, que verificou, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 8ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastrados em Créditos Imobiliários Devidos por Helbor Empreendimentos S.A., Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda. e Hesa 146 - Investimentos Imobiliários Ltda.*” referente à Emissão e:

(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 Restrita, 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 Restrita;

- (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 comunicará à CVM, imediatamente, caso constate qualquer irregularidade;
- (vii) efetuará a comunicação prevista no art. 8º da Instrução CVM 476; e
- (viii) guardará, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos relativos ao processo de oferta pública, inclusive os documentos que comprovem sua diligência nos termos do inciso I. Parágrafo único. Os administradores do intermediário líder da oferta também são responsáveis pelo cumprimento da obrigação prevista no caput.

São Paulo, 17 de agosto de 2022.

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

---

Nome:  
CPF/ME:  
E-mail:

---

Nome:  
CPF/ME:  
E-mail:

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*



## ANEXO V

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 8ª EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. E HESA 146 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CELEBRADO EM 17 DE AGOSTO DE 2022**

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

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

**Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
**Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, sala 132 CEP 04534-004**  
**Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo**  
**CNPJ/ME nº: 36.113.876/0004-34**  
**Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva**  
**Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ**  
**CPF/ME nº: 001.362.577-20**

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

**Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI**  
**Número da Emissão: 8ª**  
**Número da Série: 1ª**  
**Emissor: Bari Securitizadora S.A.**  
**Quantidade: 142.605 (cento e quarenta e dois mil, seiscentos e cinco)**  
**Forma: Nominativa escritural**

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de Agente Fiduciário dos CRI para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 17 de agosto de 2022.

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



---

Nome:

CPF/ME:

E-mail:

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*



## ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 8ª EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. E HESA 146 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CELEBRADO EM 17 DE AGOSTO DE 2022

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

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 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> - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Parigot no RGI de Toledo/PR (Mat. 72.865); - Apólice de Seguros dos Imóveis Alienados Fiduciariamente (i)Mat. 72.865; (ii) Mat. 62.486 e (iii) Mat. 77.668, em valor igual ou superior ao avaliado no Laudo de Avaliação (Anexo II) contendo a BARISEC como favorecida; - Verificação do Índice de Garantia Duplicatas (R\$2.500.000,00) e do Índice Mínimo de Liquidez (R\$1.250.000,00); - Relatório de Gestão referente ao mês de agosto de 2022.
<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;

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.750.000,00	Quantidade de ativos: 23750



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

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





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

<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: 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 ao ano 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 e julho de 2022; - Relatório Bimestral atualizado das informações dos Contratos de Locação.

**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: 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: 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</b>	



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

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 12	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.026.466,85	Quantidade de ativos: 12
Data de Vencimento: 11/09/2024	
Taxa de Juros: CDI + 0,86% a.a. na base 360.	



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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 16	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> - 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:</b> (i) Regime Fiduciário sobre os recebíveis imobiliários; (ii) Alienação Fiduciária Parauapebas correspondente à fração ideal de 90% do Imóvel objeto da matrícula 16.815 do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Parauapebas, PA (Imóvel Parauapebas); (iii) Cessão Fiduciária Parauapebas de 90% dos direitos creditórios decorrentes do recebimento de toda e qualquer receita operacional líquida da exploração do Imóvel Parauapebas (Shopping Parauapebas), bem como os direitos ao recebimento de recursos detidos conta o Banco Depositário decorrentes da titularidade da Conta Vinculada; (iv) Alienação Fiduciária Nações da totalidade do imóvel denominado edifício J.M Pinheiro Neto, objeto da matrícula 82.435 registrado perante o 13º Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (Imóvel Nações), sendo certo que a presente garantia é compartilhada com a 153ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização; (v) Cessão Fiduciária Nações de todos e quaisquer recursos, fundos, recebíveis, pagamentos, direitos, atuais ou futuros, inclusive multas, indenizações e quaisquer direitos oriundos do Instrumento Particular de Contrato de Locação comercial celebrado entre a	



Cedente e a Pinheiro Neto Advogados, firmado junto ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Direitos Creditórios em Garantia nº 100109120025400, celebrado em 23 de dezembro de 2009, sendo certo que a presente garantia é compartilhada com a 153ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização; (vi) Aval prestado pelo Avalista no âmbito da CCB.

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 25	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 250.000.000,00	Quantidade de ativos: 250
Data de Vencimento: 10/01/2025	
Taxa de Juros: 94,4% do CDI.	



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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 26	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 123.654.708,74	Quantidade de ativos: 123
Data de Vencimento: 05/01/2027	
Taxa de Juros: TR + 9,85% a.a. na base 360. TR + 9,79301207% a.a. na base 360.	
<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 CCLs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCLs.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 30	Emissão: 1



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

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



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

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





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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 34	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.552.977,73	Quantidade de ativos: 37
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros: 8,9% a.a. na base 360.	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<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 CCI, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 37	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.166.221,55	Quantidade de ativos: 72
Data de Vencimento: 05/05/2025	
Taxa de Juros: 9,66289947% a.a. na base 360.	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	



**Inadimplementos no período:** Nos termos da CCB, estão pendentes: (i) Cópia dos relatórios de medição da obra, referente aos meses de Junho a Dezembro de 2016; (ii) Cópia do cronograma de físico-financeiro do imóvel durante a destinação dos recursos; (iii) cópia do alvará de construção e do habite-se do imóvel, objeto da destinação dos recursos desta CCB de 2015. Informamos ainda que a documentação enviada não supre as informações necessárias.

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

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 48	Emissão: 1



Volume na Data de Emissão: R\$ 74.422.138,98	Quantidade de ativos: 74
Data de Vencimento: 05/05/2030	
Taxa de Juros: 9,88% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<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.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 49	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.707.006,97	Quantidade de ativos: 51
Data de Vencimento: 05/05/2027	
Taxa de Juros: 9,8% a.a. na base 360.	
<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.	



Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 62	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.697.080,60	Quantidade de ativos: 216
Data de Vencimento: 10/04/2031	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) Alienação Fiduciária de 100% dos imóveis que compõem o lastro dos CRI; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 63	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.202.435,10	Quantidade de ativos: 24
Data de Vencimento: 10/04/2031	
Taxa de Juros: IGP-M + 14,409442% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) Alienação Fiduciária de 100% dos imóveis que compõem o lastro dos CRI; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	



<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: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: - Declaração Anual da Securitizadora, referente ao ano de 2021;</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: - Apólices de Seguro DFI e MIP, devidamente endossados à Bari Sec, com vigência de março de 2022 a março de 2023;</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>	



Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Regime Fiduciário.	

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

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



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

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 95	Emissão: 1



Volume na Data de Emissão: R\$ 36.507.452,92	Quantidade de ativos: 36507
Data de Vencimento: 10/07/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 7,49% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente ao mês de agosto de 2022.	
Garantias: (i) o Fundo de Reserva; e (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 101	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.403.537,77	Quantidade de ativos: 13403
Data de Vencimento: 15/02/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente ao mês de agosto de 2022.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 102	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.350.884,44	Quantidade de ativos: 3350
Data de Vencimento: 15/02/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	





<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: 103</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 27.462.186,05</b>	<b>Quantidade de ativos: 27460</b>
<b>Data de Vencimento: 10/03/2041</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<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: 104</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.051.354,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3050</b>
<b>Data de Vencimento: 10/03/2041</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<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.	



Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 105	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 81.416.017,99	Quantidade de ativos: 81416
Data de Vencimento: 25/03/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 6,1% a.a. na base 252.	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> - Endosso dos seguros patrimoniais dos imóveis locados em favor da BariSec;	
<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;	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 106	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 41.852.639,21	Quantidade de ativos: 41852
Data de Vencimento: 25/04/2047	
Taxa de Juros: IPCA + 6,65% a.a. na base 252.	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> - Endosso dos seguros patrimoniais dos imóveis locados em favor da BariSec;	
<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;	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



<b>Série: 107</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.146.833,38</b>	<b>Quantidade de ativos: 10146</b>
<b>Data de Vencimento: 15/05/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> - Relatório de Gestão referente ao mês de agosto de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.	
<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: 108</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.382.277,80</b>	<b>Quantidade de ativos: 3382</b>
<b>Data de Vencimento: 15/05/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> - Relatório de Gestão referente ao mês de agosto de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.	
<b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Alienação Fiduciária;	

## ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 8ª EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. E HESA 146 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CELEBRADO EM 17 DE AGOSTO DE 2022

### Cronograma Indicativo de Destinação de Recursos

#### 1. CCB HELBOR

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS											
Empreendi- mentos Alvo	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro	Valor de Reem- bolso	Valor de Destinação Futura								Total
				2º Semestr e 2022	1º Semestr e 2023	2º Semestr e 2023	1º Semestr e 2024	2º Semestr e 2024	1º Semestr e 2025	2º Semestr e 2025	
Hesa 177 investimen- tos	R\$ 77.018.628,12	R\$ 5.517.007,93	R\$ 69.669.722,49	R\$ 870.904,66	R\$ 8.305.675,32	R\$ 16.927.932,79	R\$ 18.212.718,89	R\$ 16.295.325,44	R\$ 8.811.561,75	R\$ 2.077.501,34	R\$ 71.501.620,19

<b>Hesa 91</b>	R\$		R\$				R\$	R\$	R\$		R\$
<b>Investimentos</b>	18.136.012,18		18.136.012,18				2.587.943,09	9.822.991,82	5.725.077,27		18.136.012,18
	R\$		R\$								R\$
	95.154.640,30		89.637.632,37								89.637.632,37

## 2. CCB TOLEDO FERRARI

Proprietário	Denominação do Empreendimento	Matrícula	RGI	Destinação dos Recursos (em relação ao valor total captado)	Percentual	2S2022	1S2023	2S2023	1S2024	2S2024	1S2025	2S2025	1S2026	2S2026
CTA REALTY EMPREENDIMENTOS	Av. FRANCISCO MORATO	Transcrições 45.521 e 45.522	10° RGI de São	R\$ 7.000.000,00	23,5294%	-	-	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00

IMOBILIAR IOS			Paul o/S P											
TF 58 EMPREEND IMENTOS IMOBILIAR IOS	AV. REPÚBLICA DO LIBANO	32.851  20.516	14º RGI de São Paul o/S P	R\$ 2.000.00 0,00	6,7227%	-	-	285.714,2 9	285.714, 29	285.714, 29	285.714, 29	285.714, 29	285.714, 29	285.714, 29
HESA 159 INVESTIME NTOS IMOBILIAR IOS	AV. NAÇÕES UNIDAS (SEMP TOSHIBA)	415.699	11º RGI de São Paul o	R\$ 5.000.00 0,00	16,8067%	-	625.000, 00	625.000,0 0	625.000, 00	625.000, 00	625.000, 00	625.000, 00	625.000, 00	625.000, 00
HESA 96 INVESTIME NTOS	RUA ENXOVIA	382.749	11º RGI de São	R\$ 5.000.00 0,00	16,8067%	-	625.000, 00	625.000,0 0	625.000, 00	625.000, 00	625.000, 00	625.000, 00	625.000, 00	625.000, 00

IMOBILIAR IOS			Paul o												
PRINCESA D'OESTE EMPREEN DIMENTO IMOBILIÁR IO LTDA.	AV. PRINCESA DO OESTE (CAMPINAS)	127.297	3° RGI de Cam pina s	R\$ 3.000.00 0,00	10,0840%	-	375.000, 00	375.000,0 0	375.000, 00	375.000, 00	375.000, 00	375.000, 00	375.000, 00	375.000, 00	375.000, 00
TF 61 EMPREEN DIMENTOS IMOBILIAR IOS	RUA JERONIMO DA VEIGA VS. AMAURI	74.360	4° RGI de São Paul o/S P	R\$ 7.750.00 0,00	26,0504%	861.111, 11	861.111, 11	861.111,1 1	861.111, 11	861.111, 11	861.111, 11	861.111, 11	861.111, 11	861.111, 11	861.111, 11
				R\$ 29.750.000 ,00	100,00%	861.111,1 1	2.486.111, 11	3.771.825, 40	3.771.825, 40	3.771.825 ,40	3.771.825 ,40	3.771.825 ,40	3.771.825 ,40	3.771.825 ,40	3.771.825 ,40

## ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 8ª EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. E HESA 146 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CELEBRADO EM 17 DE AGOSTO DE 2022

### Relatório Descritivo das Despesas

#### 1. CCB HELBOR

EMPREEDIMENT O	MATRÍCULA	RGI	PROPRIETÁRIA	DESCRIÇÃO DA DESPESA	DATA DA NOTA FISCAL, ESCRITURAS OU OUTRO DOCUMENTO QUE COMPROVE TAL DESPESA	DATA DO EFETIVO PAGAMENTO	VALOR DO REEMBOLSO
Hesa 68	68.655	17º RGI de São Paulo	Hesa 68	Pagamento referente ao adiantamento da 22ª medição.	275	26/10/2020	R\$ 219.313,13
Hesa 68	68.655	17º RGI de São Paulo	Hesa 68	Pagamento referente a 22ª medição.	282	11/11/2020	R\$ 370.840,27



Hesa 68	68.655	17º RGI de São Paulo	Hesa 68	Pagamento referente a 23ª medição.	292	10/12/2020	R\$ 846.062,26
Hesa 68	68.655	17º RGI de São Paulo	Hesa 68	Pagamento referente a 25ª medição.	313	10/02/2021	R\$ 250.379,96
Hesa 68	68.655	17º RGI de São Paulo	Hesa 68	Pagamento referente a 26ª medição.	326	10/03/2021	R\$ 275.211,45
Hesa 68	68.655	17º RGI de São Paulo	Hesa 68	Pagamento referente a 27ª medição.	332	12/04/2021	R\$ 106.748,96
Hesa 68	68.655	17º RGI de São Paulo	Hesa 68	Pagamento referente a 28ª medição.	345	11/05/2021	R\$ 26.593,46
Hesa 68	68.655	17º RGI de São Paulo	Hesa 68	Pagamento referente a a liberação da 1ª parcela da caução da obra.	357	15/06/2021	R\$ 342.699,19



Hesa 68	68.655	17º RGI de São Paulo	Hesa 68	Pagamento referente a quitação da caução da obra.	359	07/02/2022	R\$ 662.541,71
Hesa 177	51.133	4º RGI de São Paulo	Hesa 177	Compra de Terreno	Hesa 177	06/11/2020	R\$ 2.416.617,55

## 2. CCB HESA 146

EMPREEDIMENTO	MATRÍCULA	RGI	PROPRIETÁRIA	DESCRIÇÃO DA DESPESA	DATA DA NOTA FISCAL, ESCRITURAS OU OUTRO DOCUMENTO QUE COMPROVE TAL DESPESA	DATA DO EFETIVO PAGAMENTO	VALOR DO REEMBOLSO
Hesa 146	435.724	11º RGI de São Paulo.	Hesa 146	Pagamento referente ao adiantamento da 15ª medição.	26/10/2020	26/10/2020	R\$ 710.787,50
Hesa 146	435.724	11º RGI de São Paulo.	Hesa 146	Pagamento referente a 15ª medição.	11/11/2020	11/11/2020	R\$ 1.279.653,52

Hesa 146	435.724	11º RGI de São Paulo.	Hesa 146	Pagamento referente ao adiantamento da 16ª medição.	25/11/2020	25/11/2020	R\$ 686.800,00
Hesa 146	435.724	11º RGI de São Paulo.	Hesa 146	Pagamento referente a 16ª medição.	10/12/2020	10/12/2020	R\$ 2.383.108,58
Hesa 146	435.724	11º RGI de São Paulo.	Hesa 146	Pagamento referente ao adiantamento a 17ª medição.	04/01/2021	04/01/2021	R\$ 628.725,00
Hesa 146	435.724	11º RGI de São Paulo.	Hesa 146	Pagamento referente a 17ª medição.	11/01/2021	11/01/2021	R\$ 2.474.949,52
Hesa 146	435.724	11º RGI de São Paulo.	Hesa 146	Pagamento referente ao adiantamento da 18ª medição.	27/01/2021	27/01/2021	R\$ 558.025,00
Hesa 146	435.724	11º RGI de São Paulo.	Hesa 146	Pagamento referente a 18ª medição.	10/02/2021	10/02/2021	R\$ 2.173.264,00
Hesa 146	435.724	11º RGI de São Paulo.	Hesa 146	Adiantamento referente a 18ª medição.	24/02/2021	24/02/2021	R\$ 580.750,00
Hesa 146	435.724	11º RGI de São Paulo.	Hesa 146	Pagamento referente a 19ª medição.	10/03/2021	10/03/2021	R\$ 2.275.722,69

Hesa 146	435.724	11º RGI de São Paulo.	Hesa 146	Pagamento referente ao adiantamento da 20ª medição.	25/03/2021	25/03/2021	R\$ 736.037,50
Hesa 146	435.724	11º RGI de São Paulo.	Hesa 146	Pagamento referente ao adiantamento da 21ª medição.	23/04/2021	23/04/2021	R\$ 396.425,00
Hesa 146	435.724	11º Registro de Imóveis de São Paulo.	Hesa 146	Pagamento referente a 21ª medição.	11/05/2021	11/05/2021	R\$ 1.999.365,97
Hesa 146	435.724	11º Registro de Imóveis de São Paulo.	Hesa 146	Pagamento referente a 20ª medição.	05/04/2021	12/04/2021	R\$ 1.963.227,43



## ANEXO IX

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 8ª EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. E HESA 146 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CELEBRADO EM 17 DE AGOSTO DE 2022

### Modelo de Requerimento de Liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel

São Paulo, [=] de [=] de 20[=]

À

**BARI SECURITIZADORA S.A.**

Rua Gomes de Carvalho, 1356, Cj. 32, Vila Olímpia

CEP 04547-005 - São Paulo - SP

**Ref.: Solicitação de requerimento de desoneração de gravame - Alienação Fiduciária de Imóvel**

[=], sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08.780-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 49.263.189/0001-02] (“Fiduciante”), nos termos da cláusula 7.6 das Cédulas de Crédito Imobiliário nºs 5146, 5147, 5148 e 5149, emitidas por Helbor Empreendimentos S.A., Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda., Hesa 146 - Investimentos Imobiliários Ltda. e Hesa 170 - Investimentos Imobiliários SPE Ltda., bem como Cláusula 2.6.1 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” firmado em 17 de agosto de 2022 (“Contrato AF Unidades [=]”), vem pela presente solicitar a liberação dos gravames incidentes sobre a(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da(s) matrícula(s) nº(s) [=] do [=]º Oficial de Registro de Imóveis de [=]/SP.

Ainda, para fins do presente requerimento, seguem anexos (i) [o valor do saldo devedor do adquirente a ser liquidado por meio do repasse], bem como (ii) a comprovação de que a destinação dos recursos oriundos da comercialização da respectiva unidade foi destinada à Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel).

São Paulo/SP, [=] de [=] de 202[=].

---

[Fiduciante]

## ANEXO X

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 8ª EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. E HESA 146 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CELEBRADO EM 17 DE AGOSTO DE 2022

### Modelo de Carta de Anuência à Liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel

**BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1356, Sobreloja, Conjunto 32, CEP 04547-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 10.608.405/0002-41, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de credora fiduciária (“Fiduciária”) com ciência da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário dos CRI”), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, OUTORGA à [Fiduciante] (“Fiduciante”), por meio do presente, a mais ampla geral e irrevogável QUITAÇÃO, em relação às obrigações assumidas no âmbito do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” firmado em 17 de agosto de 2022 entre a Fiduciante e a Fiduciária, exclusivamente acerca dos gravames incidentes sobre a unidade autônoma a seguir descrita na matrícula: [=].

Em decorrência da quitação ora pactuada, a Fiduciária autoriza e solicita ao Ilmo. Sr. Oficial do [=]º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo a proceder com a baixa da garantia de alienação fiduciária do Imóvel, bem como com o cancelamento das averbações referentes à constituição da Alienação Fiduciária exclusivamente sobre a matrícula nº [=].

São Paulo/SP, [=] de [=] de 20[=].

---

**BARI SECURITIZADORA S.A.**  
*Fiduciária*

---

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

## CRI Helbor Estoque - Termo de Securitização - versão final.pdf

Documento número #d67d9458-35bb-4308-8b3c-f4bd8849a13b

Hash do documento original (SHA256): 7eec609d41ff8c6a12f617e4f42297be10b28f3e8cd72ac3d60d6b0bc61e5450

Hash do PAdES (SHA256): b7ec4d756df63261c0d26207faab1c5d670ba1b7ad7ca654e55460424a1f4c8e

### Assinaturas



**Bianca Galdino Batistela**

CPF: 090.766.477-63

Assinou em 24 ago 2022 às 10:57:44

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 29 abr 2023



**Nilson Raposo Leite**

CPF: 011.155.984-73

Assinou em 24 ago 2022 às 10:55:05

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 29 abr 2023



**Fernando Bernardo Cinta Gomes**

CPF: 264.697.118-47

Assinou em 23 ago 2022 às 18:22:28

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 01 set 2024



**André Nuñez Viegas**

CPF: 011.081.617-07

Assinou em 23 ago 2022 às 18:36:00

Emitido por AC SERASA RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 09 jun 2025



**Iasmin Pereira de Toledo**

CPF: 364.185.348-67

Assinou em 23 ago 2022 às 18:26:02

Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 20 jul 2025



**Henrique Sangenetto Pinto**

CPF: 153.063.457-19

Assinou em 23 ago 2022 às 18:24:53

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 17 ago 2024

### Log

23 ago 2022, 18:15:36 Operador com email lfn@pmkadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 criou este documento número d67d9458-35bb-4308-8b3c-f4bd8849a13b. Data limite para assinatura do documento: 22 de setembro de 2022 (18:13). Finalização automática após a última assinatura: não habilitada. Idioma: Português brasileiro.

23 ago 2022, 18:18:51 Operador com email lfn@pmkadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: af.estrutura@oliveiratrust.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bianca Galdino Batistela e CPF 090.766.477-63.

23 ago 2022, 18:18:51 Operador com email lfn@pmkadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: af.estrutura@oliveiratrust.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Nilson Raposo Leite e CPF 011.155.984-73.

23 ago 2022, 18:18:51 Operador com email lfn@pmkadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: fernando.gomes@helbor.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Fernando Bernardo Cinta Gomes e CPF 264.697.118-47.

23 ago 2022, 18:18:51 Operador com email lfn@pmkadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: andre.viegas@helbor.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo André Nuñez Viegas e CPF 011.081.617-07.

23 ago 2022, 18:18:51 Operador com email lfn@pmkadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: iasmin.toledo@barisecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Iasmin Pereira de Toledo e CPF 364.185.348-67.

23 ago 2022, 18:18:51 Operador com email lfn@pmkadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: henrique.sangenetto@barisecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Henrique Sangenetto Pinto e CPF 153.063.457-19.

23 ago 2022, 18:22:28 Fernando Bernardo Cinta Gomes assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 264.697.118-47. IP: 187.8.167.226. Componente de assinatura versão 1.346.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

23 ago 2022, 18:24:53 Henrique Sangenetto Pinto assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 153.063.457-19. IP: 200.170.220.82. Componente de assinatura versão 1.346.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

23 ago 2022, 18:26:02 Iasmin Pereira de Toledo assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 364.185.348-67. IP: 200.170.220.82. Componente de assinatura versão 1.346.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

23 ago 2022, 18:36:00 André Nuñez Viegas assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 011.081.617-07. IP: 187.8.167.226. Componente de assinatura versão 1.346.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.



---

24 ago 2022, 10:55:05	Nilson Raposo Leite assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 011.155.984-73. IP: 201.47.123.243. Componente de assinatura versão 1.346.0 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> .
24 ago 2022, 10:57:44	Bianca Galdino Batistela assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 090.766.477-63. IP: 201.47.123.243. Componente de assinatura versão 1.346.0 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> .
24 ago 2022, 11:13:26	Operador com email lfn@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 finalizou o processo de assinatura. Processo de assinatura concluído para o documento número d67d9458-35bb-4308-8b3c-f4bd8849a13b.

---

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº d67d9458-35bb-4308-8b3c-f4bd8849a13b, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).