



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 77ª (SEPTUAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA DA**



BARI SECURITIZADORA S.A.
COMPANHIA SECURITIZADORA
CNPJ N.º 10.608.405/0001-60

CELEBRADO ENTRE

BARI SECURITIZADORA S.A.
NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA



OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Seção

Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Bari Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria “S1”, com sede na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, Curitiba, PR, CEP 80.250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora (“**Bari**” ou “**Securitizadora**”); e

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade por ações, com filial na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (“**Agente Fiduciário**”).

Seção

Termos Definidos e Regras de Interpretação

1. **Definições.** Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

1.1. **Participantes da Operação:** os termos definidos abaixo identificam os participantes da Operação:

“Agente de Liquidação” e “Escriturador dos CRI”	A Itaú Corretora de Valores S.A. , instituição financeira, com sede na cidade e estado de São Paulo, na AV. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, na qualidade de instituição responsável pela escrituração dos CRI.
“Agente de Medição”	A empresa especializada, contratada pela Devedora, às expensas do Patrimônio Separado para realizar as medições da evolução física e financeira das obras do Empreendimento Globo, e a emissão dos Relatórios de Medição, nos termos do Lastro e do Contrato de Medição. O Agente de Medição deve ser uma das empresas listadas no respectivo item do Anexo “ Agentes Autorizados ” do Lastro.

“Agente de Monitoramento”	A empresa especializada, contratada pela Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, para receber, analisar e conciliar, as informações necessárias para verificação dos <i>Covenants</i> , bem como para monitoramento do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, bem como para a emissão dos Relatórios de Monitoramento, nos termos do Lastro e do Contrato de Monitoramento. O Agente de Monitoramento deve ser uma das empresas listadas no respectivo item do Anexo <u>“Agentes Autorizados”</u> do Lastro.
“Agente Fiduciário”, “Escriturador das Notas” ou “Instituição Custodiante”	A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , acima qualificada.
“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, n.º 100 – Torre Itausa, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora
“Avalistas”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua o Aval, na qualidade de avalista. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como <u>“Avalistas”</u> no Lastro.
“Coordenador Líder”	O Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S.A. , instituição inscrita no CNPJ sob o nº 00.556.603/0001-74, com sede Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, Curitiba/PR, CEP 80.250-205.
“Devedora”	A Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. , sociedade com sede na Rua Rio Grande do Norte, n.º 1.436, sala 905, Savassi, Belo Horizonte, MG, CEP 30.130-138, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.070.849/0001-80.
“Garantidores AFI”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa pessoa é aquela identificada como <u>“Garantidores AFI”</u> no Lastro.
“Garantidores CF”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma CF, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa pessoa é aquela identificada como <u>“Garantidores CF”</u> no Lastro.
“Garantidores”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essas pessoas

	são: (i) Avalistas; (ii) Garantidores AFI; (iii) Garantidores CF; e (iv) Devedora, para os fins dos Fundos.
“Securitizadora” ou “Emissora”	A Bari Securitizadora S.A. , acima qualificada.
“SPE Garantidoras”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) SPE Brisa 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Rio Grande do Norte, n.º 1.436, sala 905, Savassi, Belo Horizonte, MG, CEP 30.130-138, inscrita no CNPJ sob o n.º 14.196.900/0001-60 (“SPE 14”); (ii) SPE Brisa 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Rio Grande do Norte, n.º 1.436, sala 905, Savassi, Belo Horizonte, MG, CEP 30.130-138, inscrita no CNPJ sob o n.º 21.542.118/0001-11 (“SPE 16”); (iii) SPE Brisa 24 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Rio Grande do Norte, n.º 1.436, sala 905, Savassi, Belo Horizonte, MG, CEP 30.130-138, inscrita no CNPJ sob o n.º 46.491.018/0001-34 (“SPE 24”); e (iv) SPE Brisa 34 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Rio Grande do Norte, n.º 1.436, loja 02, Savassi, Belo Horizonte, MG, CEP 30.130-138, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.785.451/0001-03 (“SPE 34”).

1.2. **Definições Específicas:** os termos definidos abaixo são específicos para a presente Operação:

“Adquirentes”	São as pessoas (físicas ou jurídicas) adquirentes das Unidades e que, portanto, têm a obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios (Vendas), nos termos do respectivo CVC. Essas pessoas estão devidamente identificadas nos Contratos de CF.
“AFI”	A alienação fiduciária sobre os Imóveis Garantia, nos termos do Lastro e dos Contratos de AFI.
“Anúncio de Encerramento”	O anúncio de encerramento da Oferta a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160.

“Anúncio de Início”	O anúncio de início da Oferta a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do parágrafo 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
“Aplicações Permitidas”	São títulos públicos federais e/ou operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais, títulos de renda fixa privada como Cédulas de Crédito Bancário (CDB) e fundos de investimentos com liquidez diária. Essas aplicações deverão ser necessariamente realizadas por meio do Banco Itaú Unibanco S.A. (341). Sem prejuízo do disposto acima nenhuma Aplicação Permitida poderá ser realizada (i) em (ou envolvendo) qualquer instituição financeira, fundo de investimento, pessoa física ou jurídica ou qualquer sociedade que seja Parte Relacionada com a Securitizadora; e/ou (ii) em investimento que não atenda a propósitos de interesse exclusivo do Patrimônio Separado.
“Assembleia”	A assembleia especial de Titulares dos CRI, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados pelos Titulares dos CRI, de acordo com as regras estabelecidas neste instrumento para esse fim.
“Atos Societários”	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Esses atos estão devidamente identificados no Lastro como <u>“Atos Societários”</u> .
“Aval”	A garantia fidejussória prestada pelos Avalistas, nos termos do Lastro.
“Boletim de Subscrição das Notas”	É cada boletim de subscrição das Notas, cujo modelo consta nos anexos ao Lastro.
“Boletim de Subscrição dos CRI”	É cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Anexo <u>“Modelo de Boletim de Subscrição”</u> .
“Cascata de Pagamentos”	A ordem de prioridade de pagamentos estipulada na Cláusula <u>“Cascata de Pagamentos”</u> .
“CCI”	A Cédula de Crédito Imobiliário, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI para representar os Créditos Imobiliários.

“CF”	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, nos termos do Lastro e dos Contratos de CF.
“Código da Operação”	O código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Esse código é “77EBARI”.
“Condições Precedentes”	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Integralização e cada Liberação possa ocorrer, conforme o caso. Essas condições estão devidamente identificadas no Anexo “ <u>Condições Precedentes</u> ”.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente n.º 98903-3, agência n.º 3892 do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora.
“Conta da Devedora”	A conta corrente n.º 01700-1, agência n.º 9699, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Devedora e de movimentação exclusiva desta.
“Conta da SPE 14”	A conta corrente n.º 18.424-9, agência n.º 9699, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da SPE 14 e de movimentação exclusiva desta.
“Conta da SPE 16”	A conta corrente n.º 06300-5, agência n.º 9699, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da SPE 16 e de movimentação exclusiva desta.
“Conta da SPE 24”	A conta corrente n.º 22943-2, agência n.º 9699, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da SPE 24 e de movimentação exclusiva desta.
“Conta da SPE 34”	A conta corrente n.º 28.548-3, agência n.º 9699, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da SPE 34 e de movimentação exclusiva desta.
“Contas das SPE”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Conta da SPE 14; (ii) Conta da SPE 16; (iii) Conta da SPE 24; e (iv) Conta da SPE 34.
“Contrato de AFI – 1º RGI de BH	O Contrato de AFI dos Imóveis Garantia que estão sob a jurisdição do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte, MG,

(Globo)”	a ser celebrado, e que onera os Imóvel Garantia relacionados ao Empreendimento Globo.
“Contrato de AFI – 1º RGI de BH (Luxemburgo e Aimorés)”	O Contrato de AFI dos Imóveis Garantia que estão sob a jurisdição do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte, MG, celebrado na presente data e que onera os Imóveis Garantia relacionados ao Empreendimento Luxemburgo e ao Empreendimento Aimorés.
“Contrato de AFI – 1º RGI de NL (Cennario, Prime House e Up Town)”	O Contrato de AFI relativo aos Imóveis Garantia que estão sob a jurisdição do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Lima, MG, a ser celebrado, e que onera os Imóveis Garantia relacionados ao Empreendimento Cennario, ao Empreendimento Prime House e ao Empreendimento Up Town.
“Contrato de AFI – 6º RGI de BH (Unique)”	O Contrato de AFI relativo aos Imóveis Garantia que estão sob a jurisdição do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte, MG, celebrado na presente data e que onera os Imóveis Garantia relacionados ao Empreendimento Unique.
“Contrato de AFI – 9º RGI de BH (Savassi)”	O Contrato de AFI relativo aos Imóveis Garantia que estão sob a jurisdição do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte, MG, celebrado na presente data, e que onera os Imóveis Garantia relacionados ao Empreendimento Savassi.
“Contrato de CF (Liberação 1)”	O Contrato de CF relativo aos Direitos Creditórios do Empreendimento Unique, do Empreendimento Globo, do Empreendimento Luxemburgo, do Empreendimento Aimorés e do Empreendimento Savassi, celebrado na presente data.
“Contrato de CF (Liberação 2)”	O Contrato de CF relativo aos Direitos Creditórios do Empreendimento Cennario, Empreendimento Prime House e Empreendimento Up Town, a ser celebrado.
“Contrato de Distribuição”	<i>O Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (Septuagésima Sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., celebrado entre o Coordenador Líder, na condição de coordenador líder da Oferta, a Securitizadora, na qualidade de contratante, e a Devedora, na qualidade de interveniente.</i>
“Contrato de Medição”	O instrumento de contratação do Agente de Medição celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Devedora, na

	qualidade de contratante, e pela Securitizadora, na qualidade de interveniente, por meio do qual as obrigações do Agente de Medição são estabelecidas.
“Contrato de Monitoramento”	O instrumento de contratação do Agente de Monitoramento, celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Devedora, na qualidade de contratante, e pela Securitizadora, na qualidade de interveniente, por meio do qual as obrigações do Agente de Monitoramento são estabelecidas.
“Contratos de AFI”	É cada <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> (ou, se assim exigido pelos Cartórios de Registro de Imóveis competente: cada Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia) celebrado ou a ser celebrado, conforme o caso, pelos respectivos Garantidores AFI, na qualidade de fiduciários, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela Devedora, na qualidade de interveniente, por meio dos quais é constituída a AFI. Para os fins deste instrumento, esses contratos são, quando mencionados em conjunto: (i) Contrato de AFI – 1º RGI de BH (Globo); (ii) Contrato de AFI – 1º RGI de BH (Luxemburgo e Aimorés); (iii) Contrato de AFI – 6º RGI de BH (Unique); (iv) Contrato de AFI – 9º RGI de BH (Savassi); e (v) Contrato de AFI – 1º RGI de NL (Cennario, Prime House e Up Town).
“Contratos de CF”	É cada <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> celebrado ou a ser celebrado, conforme o caso, pelos respectivos Garantidores CF, na qualidade de fiduciários, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela Devedora, na qualidade de interveniente (quando aplicável), por meio dos quais é constituída a CF. Para os fins deste instrumento, esses contratos são, quando mencionados em conjunto: (i) Contrato de CF (Liberação 1); e (ii) Contrato de CF (Liberação 2).
“Contratos de Financiamento”	Os contratos de financiamento celebrados entre os respectivos Adquirentes e uma instituição financeira para financiamento da aquisição das respectivas Unidades.

“Contratos de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro, para os fins do Aval e dos Fundos; (ii) Contratos de AFI; e (iii) Contratos de CF.
“Contratos de Locação”	Os instrumentos de locação de Unidades celebrados pelos respectivos Locatários e pelos respectivos Garantidores CF, para formalizar a locação e as obrigações de pagamento dos referidos Locatários em relação à locação da respectiva Unidade. Esses instrumentos estão devidamente identificados nos Contratos de CF.
“Corretagem”	A comissão de corretagem estabelecida nos CVC (quando prevista) e devida aos corretores, em razão da corretagem da venda e compra de uma Unidade, que deverá corresponder a, no máximo, 6% (seis por cento) do valor de venda da respectiva Unidade.
“Covenants”	As obrigações estipuladas na cláusula “ <i>Covenants</i> ” do Lastro, que devem ser respeitadas pela Devedora e Garantidores durante a Operação.
“Créditos Imobiliários”	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.
“CRI em Circulação”	Todos os CRI em circulação, excluídas aquelas que sejam detidas por (i) Securitizadora, Devedora e/ou qualquer Garantidor; (ii) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges);

	(iv) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (v) Funcionário(s) (e respectivo(s) cônjuge(s)) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).
“CRI”	São todos os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) emissão da Securitizadora, em série única, emitidos por meio deste instrumento.
“Cronograma de Obras”	O cronograma físico e financeiro que estabelece a previsão de evolução das obras do Empreendimento Globo, conforme o Anexo <u>“Cronograma de Obras”</u> do Lastro.
“Cronogramas de Pagamentos”	O cronograma que estabelece cada uma das Datas de Pagamento, conforme o Anexo <u>“Cronograma de Pagamentos”</u> .
“CVC (Desenquadrados)”	Os CVC das Unidades do Empreendimento Globo cujo fluxo de pagamento (estabelecido no referido instrumento) estipule que (i) mais de 50% (cinquenta por cento) do preço de aquisição da respectiva Unidade será pago antes da data estimada para emissão do Habite-se do Empreendimento Globo (ou seja, as Parcelas Pré Habite-se); e (ii) menos de 50% (cinquenta por cento) do preço de aquisição da respectiva Unidade (i.e., dos respectivos Direitos Creditórios (Vendas)) será pago após a data estimada para emissão do Habite-se do Empreendimento Globo (ou seja, as Parcelas Pós Habite-se).
“CVC (Enquadrados)”	Os CVC das Unidades do Empreendimento Globo cujo fluxo de pagamento (estabelecido no referido instrumento) estipule que (i) no máximo 50% (cinquenta por cento) do preço de aquisição da respectiva Unidade (i.e., dos respectivos Direitos Creditórios (Vendas)) será pago antes da data estimada para emissão do Habite-se do Empreendimento Globo (ou seja, as Parcelas Pré Habite-se); e (ii) no mínimo 50% (cinquenta por cento) do preço de aquisição da respectiva Unidade (i.e., dos respectivos Direitos Creditórios (Vendas)) será pago após a data estimada para emissão do Habite-se do Empreendimento Globo (ou seja, as Parcelas Pós Habite-se).
“CVC (Estoque)”	Os CVC das Unidades dos Empreendimentos, cujas obras já tenham sido concluídas e cujo Habite-se já tenha sido emitido.

“CVC”	Os instrumentos de aquisição de Unidades celebrados pelos respectivos Adquirentes e pelos respectivos Garantidores CF, para formalizar a aquisição e as obrigações de pagamento dos referidos Adquirentes em relação à aquisição da respectiva Unidade. Esses instrumentos estão devidamente identificados nos Contratos de CF.
“Data de Emissão”	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo <u>“Características dos CRI”</u> .
“Data de Entrega”	A data estimada para conclusão das obras e entrega do Empreendimento Globo (conforme atestado em Relatório de Medição) e com emissão do respectivo Habite-se, qual seja, o último dia de novembro de 2027, podendo ser prorrogada para o último dia de maio de 2028.
“Data de Integralização”	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização.
“Data de Pagamento”	Cada data de pagamento de Amortização Programada dos CRI e/ou de Remuneração dos CRI, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Vencimento”	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.
“Data de Verificação”	O 4º (quarto) Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento dos CRI.
“Declaração de Veracidade e Adimplência”	A declaração a ser firmada pela Devedora e pelos Garantidores, nos termos deste instrumento e das normas da CVM, cujo modelo consta do Anexo <u>“Modelo de Declaração de Veracidade e Adimplência”</u> do Lastro.
“Despesas da Operação”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) demais despesas do Patrimônio Separado.
“Despesas Extraordinárias”	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> .

“Despesas Iniciais”	As despesas iniciais (<i>flat</i>) necessárias para realização e implementação da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
“Despesas Recorrentes”	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
“Direitos Creditórios (Locações)”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Locação, incluindo o pagamento de principal devido pelos Locatários das Unidades, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos Contratos de Locação (conforme aplicável), como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Locação.
“Direitos Creditórios (Vendas)”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos CVC, incluindo o pagamento de principal devido pelos Adquirentes das Unidades, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos CVC, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos CVC.
“Direitos Creditórios”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Direitos Creditórios (Vendas); e (ii) Direitos Creditórios (Locações).
“Distribuições”	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, mútuo financeiro, devolução de AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital), bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às quotas ou ações do capital social de uma sociedade, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, por uma sociedade aos seus respectivos acionistas ou quotistas, conforme o caso.
“Documentos da Operação”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários;

	(ii) Lastro; (iii) Contratos de Garantia; (iv) Escritura de Emissão de CCI; (v) Contrato de Distribuição; (vi) Termo de Securitização; (vii) Boletim de Subscrição das Notas; (viii) Boletim de Subscrição dos CRI; (ix) Declaração de Veracidade e Adimplência; (x) Anúncio de Início, nos termos das normas da CVM; (xi) Anúncio de Encerramento da oferta dos CRI, nos termos das normas da CVM; e (xii) quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados. Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.
“Emissão”	É a presente emissão de certificados de recebíveis imobiliários.
“Empreendimento Aimorés”	O empreendimento imobiliário denominado “Aimorés Moradias”, com endereço na Rua dos Aimorés, n.º 2700, Lourdes, Belo Horizonte, MG, CEP 30.140-076, cujos Imóveis Garantias são de titularidade da Minas Brisa.
“Empreendimento Cennario”	O empreendimento imobiliário denominado “Edifício Cennario”, com endereço na Alameda do Ingá, n.º 785, Vila da Serra, Nova Lima, MG, CEP 34.006-042, cujos Imóveis Garantias são de titularidade da SPE 14.
“Empreendimento Globo”	O empreendimento imobiliário denominado “Edifício Globo”, com endereço na Rua Gonçalves Dias, n.º 2.553, Lourdes, Belo Horizonte, MG, CEP 30.140-094, a ser desenvolvido pela SPE 34 na matrícula n.º 34.874 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, MG.
“Empreendimento Luxemburgo”	O empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Brisa do Luxemburgo”, com endereço na Rua Alves do Vale, n.º 240, Luxemburgo, Belo Horizonte, MG, CEP 30.380-320, cujos Imóveis Garantias são de titularidade da SPE 16.
“Empreendimento Prime House”	O empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Prime House”, com endereço na Avenida Doutor Marco Paulo Simon Jardim,

	n.º 480, Vila da Serra, Nova Lima, MG, CEP 34.000-000, cujos Imóveis Garantias são de titularidade da SPE 14.
“Empreendimento Savassi”	O empreendimento imobiliário denominado “Edifício Helbor Offices Savassi”, com endereço na Rua Rio Grande do Norte, n.º 1.436, Funcionários, Belo Horizonte, MG, CEP 30.130-138, cujos Imóveis Garantia são de titularidade pelo Marcos e da Cristiana.
“Empreendimento Unique”	O empreendimento imobiliário denominado Condomínio Brisa Unique”, com endereço na Avenida Fleming, n.º 1500, Belo Horizonte, MG, CEP 31.310-490, cujos Imóveis Garantia são de titularidade da 24.
“Empreendimento Up Town”	O empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Up Town”, com endereço na Avenida Doutor Marco Paulo Simon Jardim, n.º 480, Vila da Serra, Nova Lima, MG, CEP 34.000-000, cujos Imóveis Garantia são de titularidade da SPE 14.
“Empreendimentos”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Empreendimento Globo; (ii) Empreendimento Savassi; (iii) Empreendimento Luxemburgo; (iv) Empreendimento Cennario; (v) Empreendimento Prime House; (vi) Empreendimento Aimorés; (vii) Empreendimento Unique; e (viii) Empreendimento Up Town.
“Endividamento Máximo”	É o volume de endividamento máximo de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) que deve ser observado pela Devedora, durante a Operação. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis ao Endividamento Máximo, estão estipuladas na Cláusula “ <u>Endividamento Máximo</u> ” do Lastro.
“Escritura de Emissão de CCI”	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural</i> , celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante da CCI, por meio do qual a CCI é emitida.
“Eventos de Vencimento Antecipado (Automático)”	São os eventos listados na Cláusula “ <u>Eventos de Vencimento Antecipado (Automático)</u> ”, cuja ocorrência ensejará o vencimento

	antecipado das Notas e, consequentemente, dos CRI.
“Eventos de Vencimento Antecipado (Não Automático)”	São os eventos listados na Cláusula <u>“Eventos de Vencimento Antecipado (Não Automático)”</u> , cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, dos CRI.
“Eventos de Vencimento Antecipado”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Eventos de Vencimento Antecipado (Automático); e (ii) Eventos de Vencimento Antecipado (Não Automático).
“Excedentes”	Quaisquer valores de pagamento de Créditos Imobiliários e de Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora em um determinado mês, eventualmente excedentes após a sua aplicação de acordo com os itens (i) a (xii) da Cascata de Pagamentos.
“Fundo de Despesas”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, nos termos na Cláusula <u>“Fundo de Despesas”</u> do Lastro.
“Fundo de Obras” ou “FO”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula <u>“Fundo de Obras”</u> do Lastro.
“Fundo de Reserva”	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula <u>“Fundo de Reserva”</u> do Lastro.
“Fundos”	É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta Centralizadora para os fins previstos neste instrumento. Para os fins deste instrumento, os Fundos são: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Obras; e (iii) Fundo de Reserva.
“Garantias”	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) constituída para assegurar o cumprimento fiel, integral e pontual das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, as Garantias são: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) CF; e (iv) Fundos.
“Grupo Econômico”	O conjunto formado por uma sociedade, sua Controladora, suas

	Controladas e quaisquer sociedades sob Controle comum, direto ou indireto, da mesma Controladora, excluídas as sociedades que sejam apenas Coligadas ou que não estejam sob Controle direto ou indireto.
“Imóveis Garantia” ou “Unidades”	Os imóveis objeto da AFI, quais sejam o(s) imóvel(is) onde o Empreendimento Globo será desenvolvido e suas futuras Unidades, bem como determinadas Unidades que integram os demais Empreendimentos, nos termos dos Documentos de Operação. Esses Imóveis Garantia e Unidades são (ou serão, conforme o caso) objeto da AFI e os respectivos Direitos Creditórios (Venda) e/ou Direitos Creditórios (Locações) oriundos dessas Unidades serão objeto da CF. Esses Imóveis Garantia e Unidades estão devidamente identificadas no Anexo <u>“Imóveis Garantia”</u> do Lastro e nos Contratos de Garantia.
“Imóveis”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóveis Garantia.
“Imóvel(is) Destinatário(s)”	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificado(s) no Anexo <u>“Destinação de Recursos”</u> .
“Índices de Cobertura Mínima”	Os índices de cobertura mínima de garantia que devem ser observados pela Devedora e pelos Garantidores durante a Operação. As regras, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis aos Índices de Cobertura Mínima estão estipuladas no Anexo <u>“Fórmulas”</u> .
“Integralização”	Cada integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, e, portanto, cada correspondente integralização das Notas, pela Securitizadora, de acordo com disposto na Cláusula <u>“Integralização”</u> .
“Integralizações Subsequentes”	As Integralizações realizadas após a primeira Integralização, cada uma, equivalente ao respectivo Valor das Integralizações Subsequentes (conforme definido no Lastro).
“Investidores Profissionais”	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos

	financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de “investidor profissional” mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30; (v) Fundos de investimento; (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) Investidores não residentes.
“Investidores Qualificados” ou “Investidores”	São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30: (i) Investidores Profissionais; (ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30; (iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
“Lastro” ou “Termo de Emissão”	O <i>Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>, celebrado pela Devedora, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelos Garantidores, na qualidade de garantidores.
“Liberação”	Qualquer disponibilização de recursos à Devedora, observados os termos e condições do Lastro.
“Locatários”	São as pessoas (físicas ou jurídicas) locatárias de determinadas

	Unidades e que, portanto, têm a obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios (Locações), nos termos do respectivo Contrato de Locação. Essas pessoas estão devidamente identificadas nos Contratos de CF.
“Notas”	São todas as notas comerciais da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas por meio do Lastro.
“Obrigações Garantidas”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos, inclusive mas não exclusivamente, com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável e nos termos dos Documentos da Operação; (iii) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos, nos termos dos Documentos da Operação; (iv) qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelos Garantidores, nos termos dos Documentos da Operação; (v) qualquer custo ou Despesa da Operação, nos termos dos Documentos da Operação; e (vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias, nos termos dos Documentos da Operação. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo

	que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias, desde que previstas neste instrumento.
“Oferta”	A oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual: (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
“Operações Existentes”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) a Cédula de Crédito Bancário n.º 464328, emitida em 26 de março de 2025, pela Devedora em favor da Cooperativa de Crédito de Livre Admissão da Região Central e Oeste Mineiro Ltda. - Sicoob Divicred, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.736.516/0001-61 (“Sicoob”), nos termos da <i>Cédula de Crédito Bancário – CCB Limite Guarda-chuva Abertura de Limite de Crédito</i>, celebrada em 25 de março de 2025; bem como a Cédula de Crédito Bancário n.º 477433, emitida em 25 de abril de 2025, pela Devedora em favor da Sicoob, nos termos da <i>Cédula de Crédito Bancário – CCB Empréstimo</i>, celebrada em 10 de junho de 2025; (ii) a Cédula de Crédito Bancário n.º 202181608, emitida em 30 de setembro de 2021, pela SPE 16 em favor do Banco Inter S.A., inscrito no CNPJ sob o n.º 00.416.968/0001-01 (“Banco Inter”), nos termos da <i>Cédula de Crédito Bancário n.º 202181608</i>, celebrada em 30 de setembro de 2021; (iii) as obrigações decorrentes do (a) <i>Contrato de Compra e Venda com Parte do Pagamento Parcelado e Alienação Fiduciária nº 0202446628</i>, (b) <i>Contrato de Compra e Venda com Parte do Pagamento Parcelado e Alienação Fiduciária nº 0202446598</i>; (c) <i>Contrato de Compra e Venda com Parte do Pagamento Parcelado e Alienação Fiduciária nº 0202446652</i>, (d) <i>Contrato de Compra e Venda com Parte do Pagamento Parcelado e Alienação Fiduciária nº 0202446539</i>, e do (e) <i>Contrato de Compra e Venda com Parte do Pagamento Parcelado e</i>

	<i>Alienação Fiduciária nº 0202446504</i>, celebrados pela HESA 55 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 10.359.055/0001-46, na qualidade de vendedora, e o Marcos, na qualidade de comprador, e demais partes indicadas no instrumento, em 31 de julho de 2024; e (iv) a Cédula de Crédito Bancário n.º 61500072-0, emitida em 24 de setembro de 2021, pela Devedora em favor da Companhia Hipotecária Piratini – CHP, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.282.093/0001-50, nos termos da <i>Cédula de Crédito Bancário n.º 61500072-0</i>, em 24 de setembro de 2021, cujas obrigações foram cedidas para Ourinvest Securitizadora S.A., sociedade devidamente registrada como companhia aberta na CVM, com sede na Avenida Paulista, n.º 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01.310-919, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.320.349/0001-90 (“Ourinvest”), e vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários da 46ª série da 1ª emissão da Ourinvest, nos termos do <i>Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 46ª Série Da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.</i>, celebrado em 24 de setembro de 2021.
“Operação”	A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas, a constituição das Garantias e emissão da CCI e dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
“Opinião Legal”	O parecer legal (<i>legal opinion</i>) preparado pelos assessores legais da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder, a exclusivo critério destes, e sem vedações de utilização, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação, sempre com base nas informações apresentadas.
“Parcelas Pós Habite-se”	As parcelas do preço de aquisição de uma determinada Unidade Empreendimento Globo (i.e, parcela dos Direitos Creditórios (Vendas) oriundos das Unidades do Empreendimento Globo), cujo pagamento é

	devido em data <u>posterior</u> à data estimada para emissão do Habite-se do Empreendimento Globo, conforme estipulado em CVC.
“Parcelas Pré Habite-se”	As parcelas do preço de aquisição de uma determinada Unidade Empreendimento Globo (i.e, parcela dos Direitos Creditórios (Vendas) oriundos das Unidades do Empreendimento Globo), cujo pagamento é devido em data <u>anterior</u> à data estimada para emissão do Habite-se do Empreendimento Globo, conforme estipulado em CVC.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta Centralizadora; (v) Quaisquer valores existentes na conta mencionada no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com Aplicações Permitidas, referente aos Fundos.
“PMT”	O valor de Remuneração dos CRI e, se aplicável, de Amortização Programada dos CRI, devido pela Devedora em uma respectiva Data de Pagamento, de acordo com o disposto neste Termo de Securitização e no Lastro.
“Preço de Integralização”	Na primeira Data de Integralização, os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário, e nas datas de Integralizações subsequentes, os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento, até a respectiva Data de Integralização.
“Prêmio de Pagamento Antecipado”	O prêmio a ser pago pela Devedora, a título de <i>break funding fee</i> nas hipóteses específicas previstas neste instrumento. As regras, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis ao Prêmio de Pagamento Antecipado estão estipuladas no Anexo “ <u>Fórmulas</u> ”.
“Prêmio Inicial”	O prêmio a ser pago à Securitizadora (e repassado por esta aos Titulares dos CRI), equivalente ao montante total de R\$ 510.000,00

	(quinhentos e dez mil reais), a ser pago em 9 (nove) parcelas, iguais e sucessivas, nos termos da Cláusula “ <u>Prêmio Inicial</u> ” e da Cláusula “ <u>Cascata de Pagamentos</u> ”.
“Termos de Quitação (Operações Existentes)”	Os termos de quitação e liberação de garantias das respectivas Operações Existentes, perfeitamente formalizados pelos respectivos atuais credores das Operações Existentes e beneficiários das respectivas garantias constituídas para assegurar o pagamento das obrigações previstas nas respectivas Operações Existentes.
“Regime de Afetação”	O regime de afetação ao qual um Empreendimento está ou estará submetido, nos termos da Lei 10.931 e da Lei 4.591.
“Regime Fiduciário”	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, sobre as Garantias, sobre a Conta Centralizadora, e quaisquer valores que venham a ser depositados nessa conta, nos termos da Lei 14.430 e deste instrumento.
“Relatório da Devedora”	O relatório mensal a ser elaborado pela Devedora nos moldes do modelo constante do Anexo “ <u>Modelo de Relatório da Devedora</u> ” do Lastro.
“Relatório da Securitizadora”	O relatório mensal a ser preparado pela Securitizadora com as informações mínimas previstas no Anexo “ <u>Informações Mínimas do Relatório da Securitizadora</u> ” do Lastro.
“Relatório de Auditoria”	O relatório de auditoria preparado pelos assessores legais da Operação, em padrão de mercado, contendo o resultado da <i>due diligence</i> jurídica de acordo com o escopo alinhado entre os participantes da Operação, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder, a exclusivo critério destes.
“Relatório de Medição”	O relatório mensal de medição da evolução física e da evolução financeira das obras do Empreendimento Globo, preparado pelo Agente de Medição, e que deve conter, entre outras informações, o valor (e respectivos comprovantes) das despesas mensais incorridas e efetivamente empregadas nas obras de desenvolvimento do Empreendimento Globo até o momento da emissão respectivo relatório, a previsão do valor das despesas mensais que serão incorridas no mês da entrega do respectivo Relatório de Medição, bem como nos meses

	seguintes, até a conclusão das obras do Empreendimento Globo.
“Relatório de Monitoramento”	O relatório mensal a ser elaborado pelo Agente de Monitoramento nos moldes do modelo constante do Anexo <u>“Modelo de Relatório de Monitoramento”</u> do Lastro.
“Remuneração”	A remuneração que farão jus aos CRI, conforme prevista na Cláusula <u>“Características dos CRI”</u> .
“RET”	O Regime Especial de Tributação das Incorporações Imobiliárias relacionado ao Empreendimento. O RET deverá corresponder a 4,00% (quatro inteiros por cento) do valor de venda de cada Unidade.
“Seguros”	Os seguros indicados no Anexo <u>“Seguros”</u> do Lastro.
“Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Threshold Devedora”	O valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), utilizado como critério em algumas disposições deste instrumento relativas à Devedora.
“Threshold Garantidores”	O valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para cada Garantidor, utilizado como critério em algumas disposições deste instrumento relativas aos Garantidores.
“Titulares dos CRI”	Significa os Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI, nos termos deste instrumento.
“Valor das Despesas Iniciais”	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo <u>“Despesas da Operação”</u> .
“Valor de Constituição do Fundo de Despesas”	O valor necessário para constituição inicial do Fundo de Despesas. Esse valor é equivalente ao montante suficiente para cobrir 12 (doze) meses de Despesas Recorrentes. Na Data de Emissão esse valor é de aproximadamente R\$ 261.772,37 (duzentos e sessenta e um mil, setecentos e setenta e dois reais e trinta e sete centavos), mas esse valor pode variar no decorrer da Operação, observado o disposto na Cláusula <u>“Fundo de Despesas”</u>
“Valor de Constituição do Fundo de Reserva”	O valor necessário para constituição inicial do Fundo de Reserva. Esse valor é equivalente a 2 (duas) vezes a PMT de Remuneração imediatamente seguinte. Na Data de Emissão esse valor é de aproximadamente R\$ 1.734.595,91 (um milhão, setecentos e trinta e quatro mil,

	quinhentos e noventa e cinco reais e noventa e um centavos), mas esse valor pode variar no decorrer da Operação, observado o disposto na Cláusula “Fundo de Reserva”.
“Valor de Pagamento Antecipado”	O Valor Nominal Unitário (ou, conforme o caso, o saldo do Valor Nominal Unitário) das Notas (e, consequentemente, dos CRI) objeto de Amortização Extraordinária ou de Resgate Antecipado (seja facultativo ou compulsório), conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, Encargos Moratórios e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e pelos Garantidores nos termos deste instrumento e dos Documentos da Operação. <u>Exclusivamente nas hipóteses expressamente estabelecidas neste instrumento em que o Prêmio de Pagamento Antecipado é aplicável</u> , o Valor de Pagamento Antecipado deverá, ainda, ser acrescido do Prêmio de Pagamento Antecipado.
“Valor Líquido de Venda”	O valor bruto da venda de cada Unidade, deduzido os valores (i) da Corretagem aplicáveis; e (ii) do RET; sendo certo que tais deduções estão limitadas, em conjunto, a um desconto máximo de 10% (dez por cento) sobre o valor bruto da venda, não sendo admitidas quaisquer outras deduções, abatimentos ou descontos para fins do Lastro.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, a todo tempo. Esse valor é equivalente ao valor suficiente para cobrir 6 (seis) meses de Despesas Recorrentes. Na Data de Emissão esse valor é de aproximadamente R\$ 130.886,19 (cento e trinta mil, oitocentos e oitenta e seis reais e dezenove centavos), mas esse valor pode variar no decorrer da Operação, observado o disposto na Cláusula “Fundo de Despesas”.
“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”	O valor mínimo que deve existir no Fundo de Reserva, a todo tempo. Esse valor é equivalente a 2 (duas) vezes a PMT de Remuneração imediatamente seguinte, Na Data de Emissão esse valor é de aproximadamente R\$ 1.734.595,91 (um milhão, setecentos e trinta e quatro mil, quinhentos e noventa e cinco reais e noventa e um centavos), mas pode variar no decorrer da Operação, observado o disposto na Cláusula “Fundo de Reserva”.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI, estipulado na Cláusula

	<u>“Características dos CRI”</u> .
“VMD”	O valor mínimo de desligamento de uma Unidade, i.e., o valor mínimo que deve ser recebido pela Securitizadora, na Conta Centralizadora, como consequência da quitação oriunda da venda da referida Unidade para que esta seja liberada das Garantias que recaem sobre ela e sobre os respectivos Direitos Creditórios, conforme descrito no Anexo <u>“Imóveis Garantia”</u> do Lastro.

1.3. *Definições Universais:* os termos definidos abaixo são universais.

“Afiliadas”	As Controladoras, Controladas, Coligadas e/ou sociedades sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma sociedade e/ou de seus respectivos quotistas/acionistas.
“Amortização Extraordinária Compulsória”	Uma Amortização Extraordinária, quando realizada de forma obrigatória, nas hipóteses exigidas no Lastro.
“Amortização Extraordinária Facultativa”	Uma Amortização Extraordinária, quando realizada de forma facultativa (i.e., por decisão unilateral da Devedora), nas hipóteses previstas no Lastro.
“Amortização Extraordinária”	Uma Amortização, quando realizada de forma antecipada em relação às respectivas Datas de Pagamento de Amortização Programada indicadas no respectivo Cronograma de Pagamentos.
“Amortização Programada”	Uma Amortização, quando realizada de acordo com as respectivas Datas de Pagamento de amortização indicadas no Cronograma de Pagamentos.
“Amortização”	O pagamento de parte do saldo devedor do Valor Nominal Unitário de um título acrescido da respectiva remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , de maneira a reduzir o valor devido em razão do respectivo título. Para os fins deste instrumento e do Lastro, “Amortização” significa o pagamento de parte do saldo do Valor Nominal Unitário de todas as Notas (e, consequentemente dos CRI), acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , das Notas (e, consequentemente dos CRI), de maneira a reduzir o valor devido em razão de todas as Notas (e, consequentemente dos CRI).
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco II, Conjunto 704, Botafogo, CEP

	22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“Auditor Independente do Patrimônio Separado”	Significa qualquer pessoa jurídica que venha a ser contratado pela Emissora, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80.
“B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil, com sede na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“CETIP21”	Significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“CMN”	O Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
“Código ANBIMA de Regras e Procedimentos”	O <i>Código ANBIMA de Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas</i> em vigor desde 24 de março de 2025.
“Código ANBIMA”	O <i>Código ANBIMA de Ofertas Públicas</i> em vigor desde 15 de julho de 2024.
“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“Código Penal”	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
“Coligada”	Quaisquer sociedades que mantenham, entre si, vínculo societário relevante sem relação de controle, nos termos da legislação societária.
“Contador do Patrimônio Separado”	Qualquer empresa a ser contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações, o contador é responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, ou o prestador que vier a substituí-la.

“Controlada”	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
“Controladora”	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
“Controle”	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Dia Útil”	Significa (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.
“Encargos Moratórios”	São, sem prejuízo da Remuneração, os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer obrigação pecuniária, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.
“Habite-se”	O documento formal emitido pela prefeitura municipal de uma determinada localidade atestando a regularidade da conclusão das obras de um empreendimento perante a legislação urbanística municipal.
“IPCA”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“Junta” ou “Junta Comercial”	A Junta Comercial competente, conforme definido em cada um dos Documentos da Operação.

“Legislação Anticorrupção e Anti-lavagem de Dinheiro”	São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990, n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Co-operação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997.
“Legislação Socioambiental”	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
“Lei 14.430”	A Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022.
“Lei 6.404”	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Lei 10.931”	A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004.
“Lei 4.591”	A Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
“MDA”	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“Ônus” e o verbo correlato “One-rar”	É, para os fins deste instrumento: (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de

	privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
“Pagamento Antecipado Compulsório”	O pagamento antecipado parcial do saldo devedor das Notas (e, consequentemente, dos CRI), quando realizado de forma compulsória, nas hipóteses exigidas neste instrumento, o qual (i) se realizado antes da ocorrência da última Integralização Subsequente, deve necessariamente ser feito na forma de Resgate Antecipado Compulsório Parcial, i.e., pagamento do <u>saldo devedor total</u> de <u>parte</u> das Notas (e, consequentemente, dos CRI); e (ii) se realizado após a ocorrência da última Integralização Subsequente, deve necessariamente ser feito na forma de Amortização Extraordinária Compulsória, i.e., pagamento de <u>parte do saldo devedor</u> de <u>todas</u> as Notas (e, consequentemente, dos CRI).
“Pagamento Antecipado Facultativo”	O pagamento antecipado parcial do saldo devedor das Notas (e, consequentemente, dos CRI), quando realizado de forma facultativa (i.e., por decisão unilateral da Devedora), nas hipóteses autorizadas neste instrumento, o qual (i) se realizado antes da ocorrência da última Integralização Subsequente, deve necessariamente ser feito na forma de Resgate Antecipado Compulsório Parcial, i.e., pagamento do <u>saldo devedor total</u> de <u>parte</u> das Notas (e, consequentemente, dos CRI); e (ii) se realizado após a ocorrência da última Integralização Subsequente, deve necessariamente ser feito na forma de Amortização Extraordinária Compulsória, i.e., pagamento de <u>parte do saldo devedor</u> de <u>todas</u> as Notas (e, consequentemente, dos CRI).
“Parte Relacionada”	Observado o enquadramento nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1) do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, e na Resolução CVM n.º 94, de 20 de maio de 2022, ou de norma(s) posterior(es) que venha(m) a substituí-los, é, com relação a: (i) uma pessoa, qualquer outra pessoa que: (a) detenha seu Controle; (b) seja por ela Controlada; (c) esteja sob Controle comum; e/ou

	(d) seja com ela Coligada; (ii) determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou (iii) determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
“Parte”	Cada signatário deste instrumento.
“Períodos de Capitalização”	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) primeira Data de Integralização (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) última Data de Pagamento de Remuneração (inclusive), e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de Resgate Antecipado Total dos CRI ou de vencimento antecipado dos CRI, conforme o caso.
“Pessoas Vinculadas”	São, nos termos da Resolução CVM n.º 173, de 29 de novembro de 2022 e da Resolução CVM 60, os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Emissora, Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.
“Representantes”	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
“Resgate Antecipado Compulsório Parcial”	O Resgate Antecipado Compulsório de <u>parte</u> das Notas, e consequentemente, dos CRI.
“Resgate Antecipado”	O Resgate Antecipado Compulsório de <u>todas</u> as Notas, e

Compulsório Total”	consequentemente, dos CRI.
“Resgate Antecipado Compulsório”	O Resgate Antecipado quando realizado de forma obrigatória, nas hipóteses exigidas por este instrumento.
“Resgate Antecipado”	O Resgate quando realizado de forma antecipada em relação à respectiva Data de Vencimento indicada no Cronograma de Pagamentos.
“Resgate Programado”	O Resgate Total quando realizado de acordo com a respectiva Data de Vencimento indicada no Cronograma de Pagamentos.
“Resgate”	O pagamento do saldo devedor total do Valor Nominal Unitário de um título acrescido da respectiva remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , de maneira a quitar o valor devido em razão do respectivo título. Para os fins deste instrumento e do Lastro, “Resgate” significa o pagamento da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário de uma Nota (e, respectivamente, de um CRI), acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , da Nota (e, respectivamente, do CRI), de maneira a quitar o valor devido em razão da respectiva Nota (e, do respectivo CRI).
“Resolução CMN 5.118”	A Resolução do CMN nº 5.118, de 01 de fevereiro de 2024.
“Resolução CVM 160”	A Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 194”	A Resolução da CVM n.º 194, de 17 de novembro de 2023.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
“Resolução CVM 80”	A Resolução da CVM n.º 80, de 29 de março de 2022.
“Taxa DI”	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br).

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento valerão para o gênero masculino e para o gênero feminino;
- (iii) qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iv) o preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (v) o Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição de “Documentos da Operação”, eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;
- (vi) referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (vii) quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (viii) as expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento”, “conforme previsto neste instrumento” e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (ix) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “subcláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (x) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, subcláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas sub-cláusulas, itens e alíneas da Cláusula;

- (xi) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (xii) os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (xiii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xiv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xv) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xvi) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;
- (xvii) as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xviii) na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Lastro.

Seção

Considerações Preliminares

- (A)** A Devedora emitiu as Notas, subscritas pela Securitizadora, as quais, conferem direito de crédito em face da Devedora, nos termos do Lastro;
- (B)** As Garantias serão constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas; e
- (C)** A Securitizadora emitiu a CCI para representar os Créditos Imobiliários, e as vinculará aos CRI, como lastro.

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

Seção

Capítulos e Cláusulas

Capítulo

Aprovação e Emissão

1.1. Aprovação Societária. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, conforme Ata de Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora realizada em 29 de agosto de 2022, registrada na Junta Comercial do Paraná sob o nº 20226946894, em 6 de outubro de 2022, a qual deliberou, de maneira genérica para todas as séries de sua emissão, o volume global de emissões no montante de até R\$ 30.000.000.000,00 (trinta bilhões de reais).

1.2. Emissão. A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, representado pela CCI, por meio deste instrumento, nos termos da Lei 14.430.

Capítulo

Objeto e Créditos Imobiliários

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. A CCI e as Notas, emitidas pela Devedora, sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021 e do Lastro.

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Notas, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, de acordo com o disposto no Lastro.

2.4. Lastro dos CRI. A Securitizadora declara que, pelo presente instrumento, foram vinculados aos CRI os Créditos Imobiliários e a CCI, com valor nominal total equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, observado o disposto nos Documentos da Operação.

2.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Securitizadora, nos termos do presente instrumento, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e os ativos englobados pelo Patrimônio Separado:

- (i) constituirão, no âmbito deste instrumento, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;

- (iii) destinam-se, exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.5.1. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, caso a Securitizadora não o faça.

2.6. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

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

2.6.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.6.3. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931.

2.6.4. A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) Dias Úteis da primeira Integralização ou aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro da CCI.

2.7. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Lastro, bem como na forma estipulada no referido instrumento.

2.7.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

2.7.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, caso a Securitizadora não o faça.

2.7.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.8. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

2.9. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características:

- (i) *Securitizadora e Titular das Notas e da CCI.* Securitizadora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Devedora;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados.* O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos";
- (iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s).* O(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos";
- (v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is).* A(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo "Destinação de Recursos";
- (vi) *Situação do Registro.* O registro do(s) imóvel(is) está devidamente formalizado na(s) respectiva(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo "Destinação de Recursos";
- (vii) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), observado o disposto no Lastro.
- (viii) *Atualização Monetária.* Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.

- (ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* Os Créditos Imobiliários farão jus a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
- (x) *Titularidade das Notas.* A Securitizadora foi inscrita como titular das Notas perante o escriturador das Notas, nos termos do Lastro.

2.10. Disponibilização de Recursos à Devedora. Os recursos oriundos das Integralizações serão depositados na Conta Centralizadora e utilizados para realizar as respectivas Integralizações das Notas, por conta e ordem da própria Devedora, nos termos do Lastro.

2.10.1. Os recursos das Integralizações das Notas existentes na Conta Centralizadora serão disponibilizados pela Securitizadora à Devedora por meio da Liberação, de acordo com a regras estabelecidas no Lastro e neste instrumento, observadas, sempre, as retenções previstas no Lastro, conforme aplicáveis.

2.10.2. As Integralizações e as Liberações somente serão realizadas quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes, ou de sua dispensa, via Assembleia ou Boletim de Subscrição dos CRI, conforme o caso, de acordo com o Lastro.

2.11. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo “Destinação de Recursos” o qual reflete os termos da destinação de recursos prevista no Lastro, onde consta a obrigação assumida pela Devedora em aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto no referido Anexo. Sendo certo que a comprovação de Destinação de Recursos deverá ser realizada até a Data de Vencimento.

2.11.1. A Devedora se obrigou, ainda, nos termos do Lastro, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário 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 Operação de forma diversa da estabelecida neste Capítulo e/ou no Anexo “Destinação de Recursos”, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

2.11.2. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora em operações imobiliárias cuja contraparte seja Parte Relacionada à Devedora. As Partes, nos termos do Termo de Emissão, reconheceram que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

2.12. Declarações da Devedora no Lastro. A Devedora declarou, no âmbito do Lastro, que está apta a figurar como devedora dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) não ser companhia

aberta e não ter parte relacionada com companhia aberta; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

2.12.1. Por sua vez, os Avalistas declararam, no âmbito do Termo de Emissão, estarem aptos a figurarem como avalistas das Obrigações Garantidas, decorrentes das Notas, que serão lastro dos CRI, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na Resolução CMN 5.118, incluindo: (a) não ser companhia aberta e não ter parte relacionada com companhia aberta; e (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade de conglomerado prudencial, ou controlada.

Capítulo Características dos CRI

3.1. Características dos CRI. Os CRI possuem as seguintes características:

Característica	CRI
Emissão	77ª (septuagésima sétima).
Série	Série única.
Quantidade de CRI	68.000 (sessenta e oito mil) CRI.
Valor de Emissão	R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais).
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Data de Emissão	10 de março de 2026.
Data de Vencimento	26 de fevereiro de 2031.
Prazo da Emissão	1.814 (mil, oitocentos e quatorze) dias contados da Data de Emissão até a Data de Vencimento.
Local de Emissão	São Paulo, SP.
Forma de Emissão	Nominativa e escritural.
Atualização Monetária	Os CRI não serão atualizados monetariamente.
Juros Remuneratórios ou Remuneração	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ”.
Primeiro pagamento de Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ”.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ”.
Primeiro pagamento de Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ”.
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas no Capítulo “ <u>Garantias</u> ”.
Regime Fiduciário	Sim.
Garantia Flutuante	Não há.
Subordinação	Não há.
Coobrigação da Emissora	Não há.
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela respectiva Devedora; e/ou não

	pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela respectiva Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3.
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, 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.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Fatores de Riscos	Conforme previstos no Anexo “Fatores de Risco”.
Classificação ANBIMA	Categoria. Os CRI são da categoria “Residencial”, tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinatário(s), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora. Tipo de Segmento. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se nos segmentos “Apartamentos ou Casas”, conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.

3.2. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.

Capítulo Distribuição e Oferta

4.1. Depósito para Distribuição, Negociação, custódia eletrônica e liquidação financeira. Os CRI serão depositados para:

- (i) Distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3; e

- (ii) Negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.2. Distribuição dos CRI. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.2.1. O Coordenador Líder iniciará a Oferta, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais.

4.3. Dispensa de Prospecto. Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º da Resolução 160.

4.3.1. Não obstante, os Investidores Profissionais, ao adquirirem os CRI, reconhecerão que:

- (i) foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta;
- (ii) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;
- (iii) existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160;
- (iv) existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta;
- (v) efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e
- (vi) optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização.

4.4. Período de Distribuição dos CRI. Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o registro da Oferta na CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição, conforme previsto na Resolução CVM 160, bem como após a divulgação do Anúncio de Início e seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

4.4.1. A Oferta deve permanecer em distribuição por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos, sem que isso tenha decorrido do exercício de garantia firme.

4.5. Distribuição Parcial. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

4.6. Encerramento da Oferta. O encerramento da Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI, por decisão do Coordenador Líder e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

4.6.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado no Anúncio de Encerramento, nos termos do anexo “M” da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos:

- (i) encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou
- (ii) distribuição da totalidade dos CRI.

4.6.2. A Oferta será objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 20 do Código ANBIMA e do artigo 15 do Código ANBIMA de Regras e Procedimentos, no prazo máximo de 7 (sete) dias a contar da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

4.7. Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.7.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.7.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED. Durante a vigência do CRI o ativo deve permanecer eletronicamente custodiado na B3 e os devidos pagamentos realizados por meio da B3.

4.8. Restrições de Negociação. A negociação dos CRI somente poderá ocorrer para Investidores Profissionais, no mercado primário e secundário.

4.9. Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado pelo Coordenador Líder: (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas exclusivamente as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas); e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada; não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Capítulo

Subscrição e Integralização

5.1. Subscrição. Os CRI serão subscritos em uma ou mais de uma Data de Integralização, por meio da celebração do respectivo Boletim de Subscrição dos CRI.

5.2. Integralização. Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização em uma ou mais de uma Data de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, ou em atos separados ao de subscrição, conforme disposições do Boletim de Subscrição dos CRI.

5.2.1. A Integralização dos CRI deve observar os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste instrumento.

5.3. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização.

5.4. Ágio ou Deságio. Não será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio.

Capítulo

Remuneração, Amortização e Resgate

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

6.2. Remuneração. A Remuneração incidirá sobre o Valor Nominal Unitário desde a primeira Data de Integralização e será devida nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.2.1. A Remuneração será calculada de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo “Fórmulas”.

6.3. Amortização e Resgate dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinariamente, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI, ou resgatados antecipadamente (conforme o caso), com todo e qualquer recurso oriundos de Créditos Imobiliários e/ou quaisquer valores relacionados às Garantias, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), observada a Cascata de Pagamentos.

6.3.1. Os Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente amortizados ou resgatados, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses previstas no Lastro.

6.3.2. Os recursos recebidos pela Securitizadora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de quaisquer valores relacionados às Garantias serão utilizados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento.

6.3.3. A correspondente Amortização Extraordinária ou o correspondente Resgate dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

6.3.4. A Securitizadora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

6.3.5. *Amortização Programada.* Os CRI serão ordinariamente amortizados na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas para tanto no respectivo Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.3.6. *Amortização Extraordinária.* A Securitizadora deverá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI, caso seja verificado, nos termos do Lastro, a Amortização Extraordinária Compulsória das Notas ou a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas.

6.3.7. *Resgate Antecipado.* A Securitizadora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI, caso seja verificado, nos termos do Lastro, o Resgate Antecipado Compulsório Parcial das Notas, o Resgate Antecipado Compulsório Total das Notas e o Resgate Antecipado Facultativo das Notas, parcial ou total.

6.4. Amortização das Notas. As regras e disposições aplicáveis à Amortização das Notas, incluindo disposições comuns aplicáveis a todas às Amortização das Notas, estão descritas de forma pormenorizada no Lastro (cuja cópia foi disponibilizada aos Titulares dos CRI), e são refletidas neste instrumento, de forma resumida.

6.4.1. *Amortização Extraordinária Compulsória das Notas.* A Amortização Extraordinária Compulsória das Notas (e, consequentemente dos CRI) será realizada na Data de Pagamento, nas hipóteses previstas na Cascata de Pagamentos, exclusivamente após a realização da última Integralização Subsequente, sempre sem incidência de Prêmio de Pagamento Antecipado, observado o disposto na Cláusula “Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Parcial”.

6.4.2. *Amortização Extraordinária Facultativa das Notas.* Será permitida a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas, com a incidência de Prêmio de Pagamento Antecipado observado o disposto na Cláusula “Pagamento Antecipado Facultativo” e na Cláusula “Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Parcial”.

6.5. Resgate das Notas. As regras e disposições aplicáveis ao Resgate das Notas, incluindo disposições comuns aplicáveis a todas ao Resgate das Notas, estão descritas de forma pormenorizada no Lastro (cuja cópia foi disponibilizada aos Titulares dos CRI), e são refletidas neste instrumento, de forma resumida.

6.5.1. *Resgate Antecipado Compulsório Total.* O Resgate Antecipado Compulsório Total das Notas (e, consequentemente, dos CRI) será realizado na ocorrência de declaração do vencimento antecipado das Notas (e, consequentemente, dos CRI), nos termos do Capítulo “Vencimento Antecipado”, observado o disposto na Cláusula “Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Parcial”.

6.5.2. *Resgate Antecipado Compulsório Parcial.* O Resgate Antecipado Compulsório Parcial das Notas (e, consequentemente, dos CRI) será realizado na Data de Pagamento, nas hipóteses previstas na Cascata de Pagamentos, exclusivamente antes da realização da última Integralização

Subsequente, sempre sem incidência de Prêmio de Pagamento Antecipado, observado o disposto na Cláusula “Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Parcial”.

6.5.3. *Resgate Antecipado Facultativo.* A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas (e, consequentemente, dos CRI), com incidência do Prêmio de Pagamento Antecipado, observado o disposto na Cláusula “Pagamento Antecipado Facultativo” e na Cláusula “Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Parcial”.

6.6. Pagamento Antecipado Facultativo. As regras e disposições aplicáveis ao Pagamento Antecipado Facultativo das Notas, incluindo disposições comuns aplicáveis a todas ao Pagamento Antecipado Facultativo das Notas, estão descritas de forma pormenorizada no Lastro (cuja cópia foi disponibilizada aos Titulares dos CRI), e são refletidas neste instrumento, de forma resumida.

6.6.1. Nos termos do Lastro, a Devedora terá a prerrogativa de realizar, a qualquer momento a partir da primeira Data de Integralização, o Pagamento Antecipado Facultativo, observado o disposto na Cláusula “Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Parcial”.

6.6.2. Por ocasião do Pagamento Antecipado Facultativo (seja via Amortização Extraordinária Facultativa ou via Resgate Antecipado Facultativo Parcial, conforme o caso), o valor devido pela Devedora será equivalente ao Valor de Pagamento Antecipado, acrescido do Prêmio de Pagamento Antecipado.

6.6.3. Para fins da realização do Pagamento Antecipado Facultativo, a Devedora deverá comunicar a Securitizadora no prazo indicado no Lastro e observará as regras e disposições previstas no Lastro.

6.7. Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Parcial. Nos termos do Lastro, todo e qualquer Pagamento Antecipado Compulsório das Notas ou Pagamento Antecipado Facultativo das Notas, conforme aplicável (i) se realizado antes da última Integralização Subsequente, será sempre feito na forma de Resgate Antecipado Compulsório Parcial das Notas ou na forma de Resgate Antecipado Facultativo Parcial das Notas, conforme aplicável; e (ii) se realizado após a última Integralização Subsequente, será sempre feito na forma de Amortização Extraordinária Compulsória das Notas ou na forma de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas, conforme aplicável.

6.8. Cronograma de Pagamentos. O Cronograma de Pagamentos, é aquele constante no Anexo “Cronograma de Pagamentos” e poderá ser alterado mediante aprovação pelos Titulares dos CRI em Assembleia, para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

6.8.1. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Securitizadora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste instrumento.

6.8.2. A Emissora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis na hipótese acima.

6.9. **Pagamentos.** Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI nos termos deste instrumento aqueles que forem Titulares dos CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

6.9.1. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.9.2. Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força do Lastro, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e remuneração, das Despesas da Operação ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado das Notas, na forma do Lastro, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

6.9.3. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Securitizadora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI, com os consequentes resgates proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

6.10. **Encargos Moratórios.** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e/ou aos Titulares dos CRI nos termos do Lastro e de qualquer Documento da Operação, a Devedora e os respectivos Garantidores ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios sobre os débitos em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial e sem prejuízo da Remuneração aplicável.

Capítulo **Cascata de Pagamentos**

7.1. **Cascata de Pagamentos.** A ordem de prioridade de pagamentos descrita abaixo deverá ser observada na aplicação dos recursos oriundos de Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, observado, contudo, o previsto neste Capítulo:

- (i) pagamento das Despesas da Operação, caso os recursos oriundos do Fundo de Despesas sejam insuficientes para tanto;
- (ii) pagamento da parcela do Prêmio Inicial, se aplicável;
- (iii) pagamento de parcela(s) de Remuneração dos CRI (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (iv) pagamento da parcela mensal de Remuneração dos CRI vincenda, se aplicável;
- (v) recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (vi) recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável;

- (vii) pagamento de parcela(s) de Amortização Programada dos CRI (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (viii) pagamento de parcela de Amortização Programada dos CRI vincenda, se aplicável; e
- (ix) Pagamento Antecipado Compulsório para recomposição de *Covenants* nos termos exigidos por este instrumento, incluindo, mas não apenas, os Índices de Cobertura Mínima;
- (x) Pagamento Antecipado Compulsório por meio da aplicação dos recursos recebidos como Direitos Creditórios (Vendas) em volume necessário para:
 - (a) cobrir o VMD (ou Valor Líquido de Vendas, o que for maior) da respectiva Unidade, aplicável para o respectivo mês; e
 - (b) no caso de quitação à vista de preço de aquisição de Unidades, cobrir o VMD (ou Valor Líquido de Vendas, o que for maior) da respectiva Unidade, observada a obrigação de aporte de recursos disposta na Cláusula “Pagamentos à Vista”;
- (xi) liberação do RET aplicável ao respectivo mês à(s) respectiva(s) SPE Garantidora(s), observado o disposto na Cláusula “RET e Corretagem”;
- (xii) liberação da Corretagem aplicável ao respectivo mês à(s) respectiva(s) SPE Garantidora(s), observado o disposto na Cláusula “RET e Corretagem”;
- (xiii) eventuais Excedentes serão aplicados da seguinte forma:
 - (a) Pagamento Antecipado Compulsório: serão aplicados no Pagamento Antecipado Compulsório dos CRI a fração dos Excedentes formada por Direitos Creditórios (Locações); e
 - (b) Liberação à SPE 34: serão liberados à SPE 34 exclusivamente os recursos da fração dos Excedentes formada exclusivamente por valores de Parcelas Pré Habite-se de CVC (Enquadrados) e que não tenham sido utilizados na Cascata de Pagamentos. Essa liberação ocorrerá em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de pagamento dos CRI do respectivo mês, por meio de depósito na Conta da SPE 34.

7.1.1. Os recursos oriundos do Pagamento Antecipado serão utilizados para antecipar a(s) PMT(s) de Amortização Programada das Notas (e, consequentemente, dos CRI) imediatamente seguinte(s), de forma a reduzir as “Tai(s)” imediatamente seguinte(s), conforme cálculo do Anexo “Fórmulas”.

7.1.2. Após a Data de Verificação do respectivo mês, a Securitizadora deverá encaminhar à Devedora demonstrativo indicando os valores correspondentes ao pagamento dos eventos indicados nos itens da Cascata de Pagamentos, sendo que, caso não haja recursos suficientes na Conta Centralizadora para cumprir os pagamentos obrigatórios e aplicáveis previstos na Cascata de Pagamentos, a Securitizadora solicitará o aporte de recursos próprios pela Devedora e esta se obriga a aportar o montante necessário para referido pagamento, com pelo menos 1 (um) Dia Útil de antecedência em relação à respectiva Data de Pagamento.

7.1.3. Sem prejuízo do disposto acima, na hipótese de divergência entre a Cascata de Pagamentos prevista no Lastro e a cascata de pagamentos prevista neste instrumento, as Partes acordam que prevalecerá, em todos os casos, a cascata de pagamentos estabelecida neste instrumento.

7.1.4. A Securitizadora poderá deixar de realizar as liberações acima (incluindo, mas não se limitando, às dos (xi), (xii) e (xiii)(a), à Devedora e/ou aos Garantidores, conforme o caso, seja diretamente, ou para pagamento dos itens da Cascata de Pagamentos, conforme aplicável, enquanto perdurar o descumprimento, pela Devedora e ou por qualquer Garantidor, de quaisquer obrigações previstas neste instrumento ou nos demais Documentos da Operação, exceto se expressamente autorizado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, observado o previsto neste instrumento, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Cláusula “Direito de Retenção” do Lastro.

7.2. Pagamentos à Vista. Os Direitos Creditórios (Vendas) oriundos da quitação, à vista, do preço de aquisição de uma determinada Unidade depositados na Conta Centralizadora deve ser o maior valor entre o Valor Líquido de Venda da respectiva Unidade e o VMD da respectiva Unidade e serão utilizados de acordo com todos os itens da Cascata de Pagamentos.

7.2.1. Sem prejuízo do disposto acima, caso seja identificado que o valor efetivamente depositado na Conta Centralizadora como pagamento à vista do preço de aquisição de uma Unidade não corresponde ao maior valor entre o Valor Líquido de Venda e o VMD da respectiva Unidade e essa diferença não for coberta pelos recursos aplicados de acordo com a Cascata de Pagamentos, a Securitizadora deverá enviar notificação à Devedora nesse sentido após a Data da Verificação. A Devedora, então, deverá, com pelo menos 1 (um) Dia Útil de antecedência em relação à respectiva Data de Pagamento, aportar recursos próprios na Conta Centralizadora em montante equivalente à diferença entre o valor recebido na Conta Centralizadora como pagamento da respectiva Unidade e o maior valor entre o Valor Líquido de Venda e o VMD. Referida obrigação valerá, também, para quitação parcelada do preço de aquisição de Unidade(s), conforme disposto na Subcláusula 10.2.1 do Lastro.

7.2.2. Nesse sentido, uma vez que os Direitos Creditórios (Vendas) oriundos da quitação, à vista, do preço de aquisição de uma determinada Unidade sejam depositados na Conta Centralizadora, a Securitizadora deverá realizar a liberação do RET e da Corretagem aplicável a tais Direitos Creditórios no respectivo mês, nos termos da Cláusula “RET e Corretagem”, e o saldo desses Direitos Creditórios será aplicado no Pagamento Compulsório das Notas (seja via Amortização Extraordinária Compulsória ou via Resgate Antecipado Compulsório Parcial, conforme o caso), nos termos da Cascata de Pagamentos.

7.3. CVC (Enquadrados). Os Direitos Creditórios (Vendas) oriundos de Parcelas Pré Habite-se e de Parcelas Pós Habite-se de CVC (Enquadrados) serão utilizados de acordo com todos os itens da Cascata de Pagamentos.

7.3.1. Nos termos da Cascata de Pagamentos, a fração dos Excedentes formada por recursos das Parcelas Pré Habite-se oriundas de CVC (Enquadrados) será liberada à SPE 34 nos termos da Cascata de Pagamentos, sempre e quando a Securitizadora constatar que os Índices de Cobertura Mínima estão atendidos e que seguirão atendidos mesmo após a respectiva liberação, observado o disposto na Subcláusula 6.1.4.

7.3.2. Os recursos das Parcelas Pós Habite-se oriundas de CVC (Enquadrados) serão aplicados no Pagamento Antecipado Compulsório, nos termos da Cascata de Pagamentos.

7.3.3. Para fins de clareza, os valores oriundos de Parcelas Pós Habite-se de CVC (Enquadrados) não serão devolvidos à Devedora e/ou aos Garantidores, em nenhuma hipótese (o que vale inclusive para o caso em que o pagamento adiantado da referida Parcela Pós Habite-se tenha ocorrido no período anterior à data estimada para emissão do Habite-se, conforme estipulado no respectivo CVC).

7.4. CVC (Desenquadrados). Os Direitos Creditórios (Vendas) oriundos de Parcelas Pré Habite-se e de Parcelas Pós Habite-se de um CVC (Desenquadrado) serão utilizados de acordo com todos os itens da Cascata de Pagamentos.

7.4.1. Os recursos oriundos de CVC (Desenquadrados) (i.e., Parcelas Pré Habite-se e Parcelas Pós Habite-se de tais contratos) serão aplicados no Pagamento Antecipado Compulsório, nos termos da Cascata de Pagamentos.

7.4.2. Para fins de clareza, as Partes concordam que não haverá qualquer liberação à Devedora e/ou aos Garantidores de recursos de Direitos Creditórios (Vendas) oriundos de CVC (Desenquadrados) o que vale, inclusive, para as eventuais Parcelas Pré Habite-se de tais CVC.

7.5. Direitos Creditórios (Locações). Os Direitos Creditórios (Locações) serão utilizados de acordo com todos os itens da Cascata de Pagamentos.

7.5.1. Os recursos de Direitos Creditórios (Locações) serão aplicados no Pagamento Antecipado Compulsório, nos termos da Cascata de Pagamentos.

7.5.2. Para fins de clareza, as Partes concordaram que não haverá qualquer liberação à Devedora e/ou aos Garantidores de recursos de Direitos Creditórios (Locações), independentemente do momento de seu pagamento.

7.6. RET e Corretagem. As liberações de RET e Corretagem previstas na Cascata de Pagamentos serão sempre relativas aos recursos de RET e Corretagem do mês imediatamente anterior ao da respectiva Data de Pagamento na qual a Cascata de Pagamentos é aplicada, sendo que essas liberações serão feitas por meio de depósito na(s) respectiva(s) Conta(s) da(s) SPE, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de pagamento dos CRI do respectivo mês, sendo certo, contudo, que essas liberações somente serão realizadas se (i) a previsão do respectivo RET e da respectiva Corretagem de cada Unidade constar do Relatório de Monitoramento

recebido pela Securitizadora até a Data de Verificação imediatamente anterior; e (ii) a Securitizadora tiver recebido cópia dos respectivos CVC até a Data de Verificação imediatamente anterior.

7.7. Verificação das Regras da Cascata de Pagamentos. A verificação e aplicação do quanto disposto neste Capítulo serão realizadas pela Securitizadora exclusivamente com base nos Relatórios de Monitoramento, bem como com base em registros de vendas e recebimentos.

Capítulo Vencimento Antecipado

8.1. Eventos de Vencimento Antecipado (Automático). As obrigações da Devedora constantes do Lastro serão consideradas vencidas antecipadamente, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento (Automático) (observados os respectivos prazos de cura, se houver), independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial e de convocação de Assembleia:

- (i) não pagamento pela Devedora de qualquer obrigação pecuniária relacionada aos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, a recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, bem como o não cumprimento das Obrigações Garantidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, todos na qualidade de coobrigados e solidariamente responsáveis, contanto que o inadimplemento não seja sanado até o 5º (quinto) Dia Útil contado do descumprimento;
- (ii) recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, dos Direitos Creditórios ou de quaisquer valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à permitida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, no prazo exigido pelos Documentos da Operação;
- (iii) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (iv) requerimento de recuperação extrajudicial ou judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
- (v) requerimento de falência contra a Devedora e/ou contra qualquer Garantidor, decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;
- (vi) prática, pela Devedora, por qualquer Garantidor e/ou por suas respectivas Afiliadas, de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar,

por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação, ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições;

- (vii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, observado a manifestação expressa dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia;
- (viii) constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade de quaisquer Documentos da Operação, ou de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor dos Documentos da Operação, que não tenha sido suspensa tempestivamente;
- (ix) se for comprovada a falsidade de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, contida nos Documentos da Operação;
- (x) decretação de vencimento antecipado, em qualquer operação financeira de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas, assumida pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, na qualidade de devedor(es) ou garantidor(es), em montante unitário ou agregado igual ou superior a: (a) *Threshold* Devedora em relação à Devedora; e (b) *Threshold* Garantidores em relação a qualquer Garantidor, salvo se comprovado pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor, em até 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente seguintes à data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu, se o mesmo é objeto de discussão judicial ou se foi devidamente sanado;
- (xi) caso seja movida, contra a Devedora e/ou contra qualquer Garantidor, conforme o caso, qualquer ação ou execução, ou decretada qualquer medida judicial por qualquer das instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, e desde que, no prazo de até 15 (quinze) dias: (a) a Devedora e/ou o respectivo Garantidor, conforme o caso, não tenham tomado as devidas providências para solução do conflito; e (b) a medida judicial não tenha sido suspensa, se for o caso;
- (xii) alteração do contrato social da Devedora e/ou quaisquer Garantidores, que: (a) implique a concessão de direito de retirada de sócios/acionistas, conforme o caso, em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Devedora previstas nos Documentos da Operação, bem como, incluindo, mas não se limitando; (b) alteração do respectivo objeto social, de forma a alterar as suas atuais atividades principais, ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, tais como as alterações de sede e/ou foro, exceto por alterações no objeto social da Devedora para fins de execução do(s) Imóvel(is) Destinatário(s); ou (c) capaz de impactar a validade, exequibilidade e/ou o valor de qualquer das Garantias;

- (xiii) pagamento, pelos Garantidores (exceto pela SPE 24), incluindo, mas não se limitando, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, distribuição de dividendos, redução de capital, realização e pagamento de mútuos, pagamento de pró-labore, pagamento de investimentos de diversas naturezas, pagamento de juros sobre o capital próprio, ou, ainda, repasses de recursos, cessão de direitos creditórios, emissão de títulos ou valores mobiliários, durante toda a vigência das Notas, sem ser autorizado expressa e previamente pelos Titulares dos CRI.

8.2. Eventos de Vencimento (Antecipado Não Automático). As obrigações da Devedora constantes do Lastro serão consideradas vencidas antecipadamente, na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado (Não Automático) previstos abaixo (observados os respectivos prazos de cura, se houver), mediante aviso ou notificação extrajudicial e deliberação em sede de Assembleia.

- (i) descumprimento, pela Devedora e/ou por quaisquer Garantidores, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente dos Documentos da Operação, não sanado no prazo 15 (quinze) dias contados do descumprimento;
- (ii) caso os recursos decorrentes da integralização das Notas sejam utilizados para destinação diversa da prevista nos Documentos da Operação;
- (iii) caso qualquer Garantia não seja efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou Cartórios de Registro de Imóveis competentes, conforme o caso, no prazo e forma estipulados nos Documentos da Operação;
- (iv) descumprimento da obrigação de recomposição dos Índices de Cobertura Mínima, nos prazos e condições exigidos nos Documentos da Operação;
- (v) caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora e/ou os Garantidores não ofereçam nova garantia para a Securitizadora, para substituição ou reforço nos termos dos Documentos da Operação, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI;
- (vi) desenquadramento dos Índices de Cobertura Mínima por 3 (três) Datas de Verificação consecutivas;
- (vii) descumprimento da vedação de prestação de garantias a terceiros e/ou realizar venda de ativos por qualquer Garantidor (exceto pelo Garantidor Marcos e Cristiana, e exceto pela venda das Unidades);
- (viii) descumprimento de obrigação pecuniária, em qualquer operação financeira de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas, em montante unitário ou agregado igual ou superior ao *Threshold* Devedora e/ou ao *Threshold* Garantidores, conforme o caso, salvo se comprovado pela Devedora e/ou pelo respectivo

Garantidor, em até 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente seguintes à data de sua ocorrência ou do término do prazo legal de cura (se houver), que tal inadimplemento não ocorreu, se o mesmo é objeto de discussão judicial ou se foi devidamente sanado;

- (ix) constituição de qualquer sociedade em contas de participação envolvendo, direta ou indiretamente, qualquer SPE Garantidora, qualquer Empreendimento e/ou qualquer Garantia (conforme o caso);
- (x) protestos de títulos contra a Devedora e/ou contra quaisquer Garantidores a partir da Data de Emissão, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse o *Threshold* Devedora e/ou o *Threshold* Garantidores, conforme o caso, salvo se (a) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora e/ou pelos Garantidores, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência; ou (b) se for cancelado, suspenso ou sustado, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência;
- (xi) não pagamento pela Devedora e/ou contra quaisquer Garantidores de decisão administrativa final, arbitral final ou judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou os Garantidores, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior ao *Threshold* Devedora e/ou ao *Threshold* Garantidores, conforme o caso, ou caso referido não pagamento, independentemente do valor da obrigação possa comprovadamente vir a prejudicar diretamente o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores decorrentes dos Documentos da Operação;
- (xii) transformação do tipo societário da Devedora e/ou de qualquer Garantidor;
- (xiii) alteração ou transferência de controle acionário, direto ou indireto, liquidação, dissolução, cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou quaisquer Garantidores, sendo certo, contudo, que eventual reorganização societária realizada dentro do Grupo Econômico da Devedora e/ou de um Garantidor (i.e., reorganização societária que mantenha o Controle da Devedora e/ou do respectivo Garantidor, dentro do respectivo Grupo Econômico) será, desde já, permitida;
- (xiv) redução de capital social da Devedora e/ou de quaisquer Garantidores, exceto se com objetivo de absorção de prejuízos acumulados;
- (xv) ingresso de quaisquer novos sócios no capital social da Devedora, que resultem na alteração do controle acionário (conforme definido no artigo 116 da Lei 6.404);
- (xvi) constatação de alteração, transferência ou a cessão, direta ou indireta, do controle dos Garantidores, conforme definido no artigo 116 da Lei 6.404;
- (xvii) inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou quaisquer Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe ou possa importar em

restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e/ou de pelos Garantidores nos Documentos da Operação;

- (xviii) ajuizamento de desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que possa resultar na perda pela Devedora e/ou por quaisquer Garantidores, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades, que importe ou possa importar em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos Documentos da Operação;
- (xix) existência de questionamento a respeito de vícios no terreno e/ou no projeto, que seja capaz de inviabilizar sua aprovação e obtenção do Habite-se do Empreendimento Globo ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a Devedora e/ou dos Garantidores obtenha(m) qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;
- (xx) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou dos Garantidores, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou os Garantidores comprovar(em) a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;
- (xxi) constituição de quaisquer ônus, ainda que sob condição suspensiva, sobre os Imóveis Garantia e/ou quaisquer bens ofertados em Garantia no âmbito da Operação, salvo conforme previsto nos Documentos da Operação ou se previamente autorizado pelos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia;
- (xxii) caso as SPE Garantidoras constituam qualquer ônus sobre as suas propriedades ou ativos, ou ainda, venda, se comprometa a vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar os seus ativos mobiliários e imobiliários, excetuada a (a) constituição das Garantias, (b) a venda das Unidades aos Adquirentes no âmbito dos Empreendimentos, e (c) se o ônus for celebrado para captação de recursos destinados a projetos desenvolvidos pela Devedora fora do âmbito dos Empreendimentos e Garantias desta Operação;
- (xxiii) caso a Devedora e/ou quaisquer Garantidores evidenciem práticas divergentes de seus objetos sociais, que venham comprovadamente prejudicar sua capacidade financeira de

desempenhar suas atividades normais e que resultem na deterioração patrimonial, prejudicando a Emissão;

- (xxiv) ocorrência de qualquer sinistro, total ou parcial, que torne inviável a continuação e/ou a conclusão das obras civis para construção e implementação do Empreendimento Globo;
- (xxv) caso, conforme apontado em Relatório de Medição de Obras, haja um atraso no cronograma físico-financeiro superior a 10% (dez por cento) em relação ao Cronograma de Obras vigente, observado o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis para retificação de eventual erro material em referido relatório;
- (xxvi) caso as obras do Empreendimento Globo sofram paralisação das obras por prazo superior a 2 (dois) meses ininterruptos, apontada pelo Agente de Medição de Construção no Relatório de Medição de Obras, exceto se a Devedora e/ou quaisquer Garantidores adotarem qualquer das seguintes medidas (a) apresentar resposta ao pedido de embargo da obra do Empreendimento e impugnar a decisão judicial que autorize o embargo da obra do Empreendimento; ou (b) propor ação judicial ou impetrar remédio constitucional com o objetivo de dar prosseguimento às obras do Empreendimento;
- (xxvii) caso a Devedora e/ou quaisquer Garantidores não disponibilizem, para a Securitizadora e para o Agente de Monitoramento, cópias dos eventuais novos contratos de Direitos Creditórios e quaisquer aditamentos celebrados, na forma e prazo previstos nos Documentos da Operação observado o prazo de cura de 10 (dez) Dias Úteis contados de notificação enviada pela Securitizadora;
- (xxviii) existência contra a Devedora e/ou contra os Garantidores (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou Representantes (desde que atuando na condição de administradores), decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Anticorrupção;
- (xxix) violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora e/ou pelos Garantidores, bem como por respectivas Controladoras, Controladas, Afiliadas, Parte Relacionada e/ou Representantes (desde que atuando na condição de administradores, Representantes e/ou prepostos das referidas instituições);
- (xxx) existência contra a Devedora e/ou contra os Garantidores (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), bem como contra seus respectivos sócios, administradores e/ou Representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão

ou superveniência de decisão em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e/ou à Legislação Socioambiental;

- (xxxi) adoção de quaisquer das seguintes práticas pela Devedora e/ou quaisquer Garantidores ou pelas empresas subcontratadas pela Devedora e/ou quaisquer Garantidores para prestar serviços no Empreendimento Globo durante o período de desenvolvimento do Empreendimento Globo, atuando em favor, em benefício e/ou em nome da Devedora: (a) utilização de trabalho escravo ou análogo ao escravo, de mão de obra infantil, contratação de menor de idade (salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (quatorze) anos de idade), seja direta ou indiretamente, por meio de seus respectivos fornecedores de produtos e de serviços; (b) alocação de menor de idade, inclusive menor aprendiz, em locais prejudiciais à sua formação, ao seu desenvolvimento físico, psíquico, moral e social, bem como em locais e serviços perigosos ou insalubres, em horários que não permitam a frequência à escola e, ainda, em horário noturno, assim entendido o período compreendido entre as 22h (vinte e duas horas) e 5h (cinco horas); (c) práticas de discriminação negativa e limitativas ao acesso ou à manutenção do emprego, incluindo, sem limitação, discriminação por sexo, origem, raça, cor, condição física, religião, estado civil, idade, situação familiar ou estado gravídico; (d) adoção de práticas danosas ao meio ambiente, sem observância da legislação ambiental vigente nas esferas federal, estadual e municipal;
- (xxxii) caso os Seguros não sejam contratados (e/ou renovados) na forma e no prazo exigidos nos Documentos da Operação, ou, ainda, caso não realizado o endosso da apólice de forma a indicar a Securitizadora como beneficiária dos Seguros, no prazo de 60 (sessenta) Dias Úteis contados de sua assinatura;
- (xxxiii) caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial dos Seguros, desde que tal hipótese não seja sanada no prazo de 60 (sessenta) Dias Úteis contados de sua constatação;
- (xxxiv) não entrega de documentos, informações e/ou esclarecimentos pela Devedora e/ou pelos Garantidores ao Agente de Medição, ao Agente de Monitoramento, à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, observado o prazo de cura de 10 (dez) Dias Úteis contados de notificação enviada pelo Agente de Medição, Agente de Monitoramento, Securitizadora e/ou Agente Fiduciário;
- (xxxv) caso a Devedora e/ou quaisquer Garantidores, na hipótese de atraso por prazo superior a 5 (cinco) Dias Úteis da data prevista para disponibilização do Relatório de Medição de Obras pelo Agente de Medição, não permita o acesso às obras do Empreendimento Globo à Securitizadora, aos Titulares dos CRI e/ou aos representantes que eventualmente por estes venham a ser contratados, às expensas do Patrimônio Separado; e

(xxxvi) se for comprovada a inconsistência, insuficiência ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, contida nos Documentos da Operação.

8.2.1. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado (Não Automáticos), não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes) a Securitizadora deverá, em até 7 (sete) Dias Úteis contados de sua ciência, convocar Assembleia, observados os procedimentos e prazos descritos neste instrumento para essa convocação.

8.2.2. Em caso de impossibilidade de realização da Assembleia por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para evitar o vencimento antecipado, a Securitizadora, então, não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste instrumento.

8.2.3. Em caso de declaração de vencimento antecipado, a B3 será comunicada imediatamente.

8.3. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado das Notas (e, portanto, dos CRI), a Devedora deverá efetuar o pagamento Valor de Pagamento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas (e, portanto, dos CRI).

8.3.1. Eventual atraso no pagamento previsto acima sujeitará a Devedora ao pagamento dos respectivos Encargos Moratórios.

8.3.2. Sem prejuízo do disposto acima, e sem prejuízo da obrigação de pagamento da Devedora, na data de pagamento mencionada acima, a Securitizadora poderá, por conta e ordem da própria Devedora, aplicar todo e qualquer recurso existente no Patrimônio Separado para o pagamento da obrigação prevista no Lastro e neste instrumento.

8.3.3. A Emissora deverá informar à B3, em relação ao evento de pagamento acima, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

8.3.4. Os recursos oriundos do pagamento de vencimento antecipado do Lastro serão utilizados para o Resgate Antecipado Compulsório.

Capítulo Despesas

9.1. Despesas da Operação. Sem prejuízo do disposto acima, e por conta e ordem do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora, o tratamento das Despesas da Operação seguirá o disposto neste Capítulo e no Anexo “Despesas”.

9.2. Responsabilidade pelas Despesas da Operação. As Despesas da Operação existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Devedora, portanto, são de

responsabilidade do Fundo de Despesas mantido no Patrimônio Separado às despesas da Devedora, observado, no entanto, o disposto neste instrumento a esse respeito.

9.3. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora se obriga a arcar com as todas as Despesas da Operação, exclusivamente com recursos da Devedora, disponíveis no Patrimônio Separado, das Garantias e/ou retidos do valor a ser disponibilizado à Devedora, nos termos do Lastro, observado o disposto no Anexo “Despesas da Operação”.

9.3.1. Em hipótese alguma a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

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

9.3.3. Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos Documentos da Operação, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos, sendo possível a dação dos CRI em pagamento dos Titulares dos CRI caso não honrem com a obrigação de pagamento das Despesas da Operação.

9.3.4. Adicionalmente, ainda que as despesas acima sejam pagas pelos Titulares dos CRI, deverão ser acrescidas ao conceito das respectivas Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

9.4. Responsabilidade do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado aquelas indicadas no Anexo “Despesas da Operação” como despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, observado o disposto no Lastro.

9.5. Responsabilidade dos Titulares dos CRI. São despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI aquelas indicadas no Anexo “Despesas da Operação” como despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, observado o disposto no Lastro.

9.5.1. As despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI deverão ser honradas independentemente de subordinação.

9.5.2. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste instrumento, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detida por estes, na data da respectiva aprovação.

9.5.3. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito (na qualidade de Titular dos CRI) com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, e serão realizados fora do âmbito da B3, observada a possibilidade de dação em pagamento conforme prevista no Termo de Securitização.

9.6. Pagamento das Despesas da Operação. A forma de pagamento das Despesas da Operação seguirá o disposto nesta Cláusula.

9.6.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, nos termos do Lastro.

9.6.2. As despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos nos Documentos da Operação perante qualquer Cartório (incluindo Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registros de Títulos e Documentos) e/ou Junta Comercial, serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pelos Garantidores.

9.6.3. A fonte de pagamentos das demais Despesas da Operação, incluindo Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, serão as listadas abaixo, na ordem a seguir, de forma que os recursos de cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas da Operação caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o respectivo pagamento:

- (i) Fundo de Despesas;
- (ii) valores relacionados às Garantias depositados na Conta Centralizadora, nos termos da Cascata de Pagamentos;
- (iii) Devedora, com recursos próprios; e
- (iv) Securitizadora, exclusivamente com os demais recursos líquidos eventualmente existentes no Patrimônio Separado, nos termos abaixo.

9.6.4. Em razão do disposto acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos no Lastro, tais Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Securitizadora exclusivamente com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, as quais serão reembolsadas pela Devedora nos termos do Lastro.

9.6.5. Caso, após a aplicação acima mencionada, ainda existam Despesas da Operação em aberto, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, e estes decidirão sobre os pagamentos conforme deliberação em Assembleia convocada para este fim.

9.6.6. Na hipótese acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio.

9.6.7. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI com os valores gastos pela Securitizadora com estas Despesas da Operação.

9.6.8. As Despesas da Operação (ou pagas com recursos dos Titulares dos CRI, nos termos acima) em aberto serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação.

9.6.9. No caso de necessidade de contratação de escritório de advocacia, pela Securitizadora e/ou Titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, em caso de vencimento antecipado das Notas e/ou para fins de excussão de qualquer Garantia, será realizado a cotação pela Securitizadora de 3 (três) escritórios de advocacia com reconhecida expertise no assunto a ser litigado. Com base nas cotações dos escritórios de advocacia, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia para este fim, optarão pelo escritório a ser contratado. Em caso de impossibilidade de instalação ou ausência de quórum, será contratado um dos 3 (três) escritórios cotados, sendo certo que os custos para tanto serão arcados pela Devedora e/ou pelos Garantidores.

9.7. Reembolso de Despesas. Nos termos do Lastro, a Devedora se obrigou a reembolsar a Securitizadora (em benefício do Patrimônio Separado) e os Titulares dos CRI, por qualquer despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado e/ou com recursos aportados pelos Titulares dos CRI para esse fim, desde que referida despesa esteja relacionada a esta Operação.

9.7.1. A Securitizadora em nenhuma hipótese incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará qualquer custo ou despesa com recursos próprios. Eventual antecipação, se e quando realizada, será exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, e nos limites deste instrumento.

9.7.2. Os recursos de reembolso acima serão direcionados à Conta Centralizadora para fins de recomposição.

9.7.3. O reembolso acima deve ser feito pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora nesse sentido. O descumprimento dessa obrigação será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

9.7.4. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa

contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora.

Capítulo Garantias

10.1. Constituição. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas abaixo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

10.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As regras e disposições aplicáveis às Garantias, incluindo disposições comuns aplicáveis a todas às Garantias, bem como regras aplicáveis à constituição, manutenção, utilização, excussão/execução e quitação das Garantias, estão descritas no Lastro e nos respectivos Contratos de Garantia de forma pormenorizada (cuja cópia foi disponibilizada aos Titulares dos CRI), e são refletidas neste instrumento, de forma resumida.

10.3. Regime de Afetação. Nos termos do Lastro, as Parte reconhecem que os Empreendimentos estão (ou estarão, conforme o caso), submetidos ao Regime de Afetação e, portanto, as Unidades e os Direitos Creditórios dos respectivos Empreendimentos que estejam sujeitos ao referido regime, bem como os demais bens e direitos a ele vinculados, constituem patrimônio de afetação, separado e, portanto, nos termos da Lei 4.591 e da Lei 10.931, até que respectivo patrimônio de afetação seja baixado, respondem apenas pela parcela das Obrigações Garantidas destinada ao respectivo Empreendimento.

10.3.1. Assim, enquanto o Regime de Afetação do Empreendimento perdurar, as Garantias sobre as Unidades e Direitos Creditórios relacionadas ao Empreendimento específico somente poderão ser executadas/excutidas para satisfação das obrigações correspondentes aos montantes das Obrigações Garantidas destinados ao Empreendimento, conforme indicado no Anexo “Destinação de Recursos”. Contudo, uma vez extinto o Regime de Afetação do Empreendimento e baixado o respectivo patrimônio de afetação, as Garantias a ele relacionadas passarão, automaticamente, a garantir, também, eventual parcela das Obrigações Garantidas não destinada ao Empreendimento (se aplicável).

10.3.2. Para que não restem dúvidas, uma vez extinto o Regime de Afetação do Empreendimento e baixado o respectivo patrimônio de afetação, as Garantias sobre os ativos relacionadas a esse Empreendimento específico poderão ser utilizadas, pela Securitizadora, para o pagamento, sem limitações, de qualquer parcela das Obrigações Garantidas, incluindo eventual parcela não destinada ao Empreendimento (se aplicável).

10.3.3. Contudo, eventuais sobejos do patrimônio de afetação (nos termos do parágrafo 8º do artigo 31-A, da Lei 4.591), poderão ser utilizados, pela Securitizadora, para a satisfação de quaisquer obrigações assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor nos Documentos da Operação, ainda que o patrimônio de afetação do referido Empreendimento esteja vigente.

10.3.4. Adicionalmente, as Partes desde já reconhecem que eventuais Garantias sobre ativos não englobados pelo respectivo patrimônio de afetação (se aplicável), não estão sujeitas às restrições acima e, portanto, mesmo durante a vigência do patrimônio de afetação, podem garantir eventual parcela das Obrigações Garantidas não destinada ao Empreendimento (se aplicável).

10.4. Aval. Os Avalistas compareceram ao Lastro para prestar a Aval, solidário, nos termos e condições estipulados no Lastro.

10.5. Alienação Fiduciária de Imóveis – AFI. Os Créditos Imobiliários contarão com a garantia real imobiliária representada pela AFI, sobre os Imóveis Garantia, nos termos dos Contratos de AFI.

10.5.1. A constituição da AFI ocorrerá por meio da formalização e registro dos Contratos de AFI.

10.5.2. As Partes concordam que, caso seja emitida manifestação do Cartório de Registro de Imóveis competente exigindo que o instrumento de formalização da AFI seja uma Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, as Partes desde já concordam que a Securitizadora, o respectivo Garantidor AFI e a Devedora deverão celebrar lavrar a respectiva Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, que terá as mesmas cláusulas, termos e condições dos Contratos de AFI que vier a substituir, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI para tanto.

10.5.3. As despesas relacionadas à lavratura da referida Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia deverão ser arcadas pela Devedora.

10.5.4. As Unidades poderão ser comercializadas e alugadas, nos termos do Lastro, dos Contratos de AFI e dos Contratos de CF.

10.5.5. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão da AFI, se o valor de avaliação, de adjudicação, de arrematação, de compra particular dos Imóveis Garantia por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pelos Garantidores AFI, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Devedora seguirá responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Securitizadora, na forma da lei, especialmente, mas não apenas, do parágrafo 5º A do artigo 27 da Lei 9.514.

10.6. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – CF. Os Créditos Imobiliários contarão com a garantia real representada pela CF, nos termos dos Contratos de CF, observado o disposto abaixo.

10.6.1. Os recursos oriundos de todos os Direitos Creditórios devem ser integral e exclusivamente pagos na Conta Centralizadora, para utilização, pela Securitizadora, de acordo com a Cascata de Pagamentos.

10.6.2. Caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pela respectivo Adquirente/Locatário (ou recebido por um Garantidor CF), em qualquer conta que não seja na conta prevista acima, a Devedora e o respectivo Garantidor CF se obrigam a repassar os referidos recursos à conta mencionada acima, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do pagamento indevido, sendo certo, que os respectivos Encargos Moratórios serão aplicáveis a partir do Dia Útil imediatamente seguinte ao dia do pagamento indevido, caso o repasse não ocorra no prazo indicado.

10.6.3. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e acarretará as mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previsto neste instrumento.

10.6.4. Após a celebração dos Contratos de CF, toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, se aplicável, seguirá sendo realizada pelo respectivo Garantidor CF.

10.6.5. A partir da presente data, os Contratos de CF devem ser aditados, nos prazos e na forma estabelecidos no referido instrumento, para refletir a atualização da respectiva lista de Direitos Creditórios em razão das respectivas exclusões e inclusões de Direitos Creditórios ocorridas no período.

10.7. Fundos. Os Fundos também são Garantia da Operação, observadas as regras estipuladas nas Cláusulas específicas para cada Fundo, sendo certo que o disposto abaixo será aplicável, de forma comum, a todos os Fundos.

10.7.1. A Devedora e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição dos Fundos, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos de um determinado Fundo para quitação de eventuais obrigações inadimplidas, exceto mediante aprovação dos Titulares dos CRI.

10.7.2. Os recursos de um Fundo somente podem ser utilizados para os fins dispostos neste instrumento, e exclusivamente por decisão da Securitizadora, de forma que a Devedora e Garantidores não terão poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora.

10.7.3. Sem prejuízo do disposto acima, caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, mediante concordância dos Titulares dos CRI, para os objetivos de outros Fundos e/ou, até, para o pagamento de Obrigações Garantidas e de quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

10.7.4. A necessidade de utilização dos recursos de um Fundo (incluindo o Fundo de Reserva e/ou o Fundo de Despesas, conforme aplicável) para o pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que tenha sido inadimplida ao longo da Operação, configurará um Evento de Vencimento Antecipado.

10.7.5. A utilização dos recursos de um Fundo prevista na Subcláusula acima não poderá ser alegada como justificativa para o não cumprimento de qualquer obrigação da Devedora e/ou de qualquer Garantidos e, nesse sentido, caso os recursos de um Fundo tenham que ser utilizados para esse fim, nenhuma das Partes poderá entender essa utilização como saneamento da obrigação pecuniária originalmente descumprida pela Devedora e/ou pelos Garantidores, uma vez que o descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores terá sido configurado com o simples inadimplemento da respectiva obrigação pecuniária.

10.7.6. A utilização dos recursos de um Fundo (incluindo o Fundo de Reserva e/ou o Fundo de Despesas, conforme aplicável) para o pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que tenha sido inadimplida ao longo da Operação não altera em qualquer aspecto a necessidade de cumprimento de quaisquer obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos Documentos da Operação (incluindo, mas não apenas, suas obrigações pecuniárias estabelecidas nos Documentos da Operação) e, portanto, não poderá ser alegada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor como justificativa para o não cumprimento de qualquer de suas obrigações ou, ainda, como argumento de que eventual descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora ou de qualquer Garantidor teria sido sanado.

10.8. Fundo de Reserva. A Operação contará com a garantia do Fundo de Reserva, mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas nos Documentos da Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

10.9. Fundo de Obras. A Operação contará com a garantia do Fundo de Obras, mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados para o reembolso das despesas imobiliárias relacionadas às obras de desenvolvimento do Empreendimento Globo e incorridas pela Devedora no mês imediatamente anterior, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

10.10. Reforço de Garantias. Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, a Devedora e/ou os Garantidores deverão apresentar novos bens e direitos em reforço à referida Garantia, sendo certo que os procedimentos, regras e prazos aplicáveis para realização e conclusão do referido reforço serão estipulados pelos Titulares dos CRI (a seu exclusivo critério), reunidos em Assembleia.

10.10.1. Os novos bens apresentados como reforço das Garantias deverão ser submetidos a auditoria realizada por assessor legal (observados, minimamente, os mesmos parâmetros e critérios utilizados pelo assessor legal da Operação na auditoria jurídica inicial realizada para formalização dos Documentos da Operação e realização da Operação) e disponibilizada aos Titulares dos CRI, para análise e aprovação em Assembleia.

10.11. Prêmio Inicial. O montante total equivalente ao Prêmio Inicial, deverá ser pago, prioritariamente, com os recursos depositados na Conta Centralizadora observada a Cascata de Pagamentos, em 9 (nove) parcelas iguais e sucessivas no montante de R\$ 56.666,67 (cinquenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos) cada uma.

10.11.1. Os valores pagos a título de Prêmio Inicial serão repassados pela Securitizadora proporcionalmente aos Titulares dos CRI, em cada data de pagamento dos CRI (desde a primeira), até que a totalidade do valor do Prêmio Inicial tenha sido repassada aos Titulares dos CRI.

10.11.2. De forma subsidiária, na hipótese de insuficiência dos recursos da Cascata de Pagamentos, o pagamento da respectiva parcela do Prêmio Inicial deverá ser realizado mediante aporte direto da Devedora. Nesse sentido, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de notificação da Securitizadora nesse sentido, a Devedora deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora, em montante suficiente para que a totalidade da parcela do Prêmio Inicial devida no respectivo mês seja paga e repassada aos Titulares dos CRI.

10.12. Comercialização e Locação de Unidades. Os Garantidores CF terão a prerrogativa de alienar e/ou locar qualquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas no Lastro para tanto.

10.13. Covenants. A Devedora e os Garantidores deverão assegurar que os *Covenants* sejam respeitados, a todo tempo durante o prazo da Operação, a partir da primeira Data de Integralização até a quitação integral das Obrigações Garantidas, sendo que as regras de verificação, de penalidades por descumprimento e de recomposição dos *Covenants* estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

10.14. Relatórios da Securitizadora. Nos termos do Lastro, a Securitizadora deverá apresentar ao Agente de Monitoramento (com cópia para o Agente Fiduciário), mensalmente, até o dia indicado no Lastro o, o respectivo Relatório da Securitizadora.

10.15. Relatório de Medição e de Monitoramento. Nos termos do Lastro, o acompanhamento de evolução das obras dos Empreendimentos será feito pelo Agente de Medição, e o acompanhamento do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios será feito pelo Agente de Monitoramento. Os referidos agentes emitirão Relatório de Medição e Relatório de Monitoramento. A Securitizadora verificará a evolução das obras, o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, os Índices de Cobertura Mínima, o atendimento dos *Covenants* com base nos relatórios aqui mencionados, bem como com base nos documentos disponibilizados pela Devedora, Garantidores, nos termos do Lastro.

Capítulo **Patrimônio Separado**

11.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

11.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá

apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos da Lei 14.430.

11.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

- (i) não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;
- (ii) ficará apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (iii) destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (iv) está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) não é passível de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) responde exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

11.4. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora, sujeita às disposições do Lastro e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios, dos CRI, e elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430 e artigo 22 da Resolução CVM 60.

11.4.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente, sendo certo que o primeiro exercício social se encerra em dezembro de 2026.

11.4.2. Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas neste instrumento, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado.

11.4.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida neste instrumento.

11.4.4. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

11.5. Aplicações Permitidas. Todos os valores existentes na Conta Centralizadora (incluindo aqueles dos Fundos, recebimento de valores referentes aos Direitos Creditórios, e eventuais recursos mantidos na referida conta enquanto não cumpridas as Condições Precedentes aplicáveis a respectiva Liberação) deverão ser investidos pela Securitizadora exclusivamente nas Aplicações Permitidas.

11.6. O investimento dos recursos existentes na Conta Centralizadora nas Aplicações Permitidas deve ser feito pela Securitizadora no mesmo dia de disponibilização dos recursos na Conta Centralizadora ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso os recursos tenham sido disponibilizados na Conta Centralizadora após as 17:00 horas.

11.7. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou a quaisquer eventuais resultados, prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso os investimentos sejam feitos pela Securitizadora comprovadamente em desacordo ao previsto neste instrumento e/ou caso seja constatado dolo da Securitizadora na aplicação do investimento.

11.8. Os recursos líquidos oriundos dos rendimentos (incluindo, mas não se limitando, os rendimentos dos Fundos) auferidos com tais Aplicações Permitidas, bem como quaisquer eventuais resultados financeiros oriundos da administração dos Créditos Imobiliários e/ou dos ativos do Patrimônio Separado, integrarão o Patrimônio Separado e serão utilizados exclusivamente para atendimento de obrigações relacionados ao Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula “Saldo do Patrimônio Separado”, sendo certo que a Securitizadora poderá utilizar-se de eventuais créditos fiscais, decorrentes dos rendimentos das aplicações, se e quando aplicável.

11.9. O Relatório da Securitizadora disponibilizado mensalmente nos termos da Cláusula “Relatório da Securitizadora”, conterá informações relativas ao saldo dos Fundos e às Aplicações Permitidas.

11.10. Sem prejuízo do disposto acima, as Partes concordam que, excepcionalmente durante o período compreendido entre o Dia Útil imediatamente (i) posterior à data da Liberação 1; e (ii) anterior à data da Liberação 2; os rendimentos oriundos do investimento dos recursos relacionados ao valor da Liberação 2 existentes na Conta Centralizadora nas Aplicações Permitidas, serão liberados à Devedora conjuntamente com a Liberação 2, observado o cumprimento das Condições Precedentes aplicáveis, sendo certo, contudo, que o disposto nesta Subcláusula não se aplica aos recursos existentes nos Fundos (i.e., os rendimentos oriundos do investimento dos recursos dos Fundos nas Aplicações Permitidas, não serão liberado à Devedora, nem durante o período aqui descrito).

11.11. Insuficiência de Ativos. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário caso a Securitizadora, não o faça, convocar Assembleia para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.11.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e, caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 29 da Lei 14.430:

- (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, um terço do valor global dos títulos; ou
- (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

11.11.2. Na Assembleia de Titulares dos CRI acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I – caso a Assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II – caso a Assembleia seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.11.3. Observado o disposto neste instrumento, a Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre (i) o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea “(a)”, da Resolução CVM 60; e/ou (ii) e/ou (ii) dação de ativos em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea “(b)”, da Resolução CVM 60.

11.11.4. Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste instrumento, não estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas.

11.11.5. As despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

11.12. **Requisitos Normativos.** Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:

- (i) a custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente do Lastro e seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;

- (iii) caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e do Lastro e seus eventuais futuros aditamentos;
- (iv) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e
- (v) a Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

11.13. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;
- (iii) não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;
- (iv) na hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”; e
- (v) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas 12.6 a 12.6.5 acima.

11.13.1. A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

11.13.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da cláusula acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou de Garantidores.

11.13.3. Exclusivamente os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” da cláusula acima ocasionam a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia em até 15 (quinze) dias contados da sua ciência, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.13.4. A Assembleia prevista para os eventos dispostos na Cláusula acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

11.13.5. A Assembleia para os eventos previstos na Cláusula 11.8.3 acima deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

11.13.6. A Assembleia convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado instalar-se-á, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, e decidirá, pela maioria simples dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

11.13.7. As Partes concordam, ainda, que ocorrendo a liquidação do Patrimônio Separado os CRI serão liquidados antecipadamente via B3 ou por meio de dação em pagamento, fora do âmbito da B3, na forma abaixo prevista.

11.13.8. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

11.13.9. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI, fora do âmbito da B3, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 11.8.3 não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 11.8.3 seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.14. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, inclusive por meio de dação em pagamento, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

Capítulo Securitizadora

12.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste instrumento, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (iii) enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social, conforme indicado na Cláusula “Administração do Patrimônio Separado”;
- (iv) informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (v) 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 80;
- (vi) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM;
- (viii) manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;

- (ix) não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, 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;
- (x) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;
- (xi) comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, 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;
- (xii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;
- (xiv) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xvi) indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão judicial transitada em julgado;
- (xvii) fornecer aos Titulares dos CRI, independente do percentual por eles representados, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários, bem como *status* de Fundos, obrigações pecuniárias e não pecuniárias descumpridas, extratos da Contra Centralizadora;
- (xviii) caso entenda necessário, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, mediante anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente;

- (xix) informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando, conforme a situação em que estiverem (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;
- (xx) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da sua ciência;
- (xxi) elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP n.º 1/2021;
- (xxii) assegurar a constituição de Regime Fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxiii) assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxiv) assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3; e
- (xxv) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

- (b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora (e desde que por ela entregues), nos termos da legislação vigente;
- (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes 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 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
- (e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

12.2. Declarações. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI. Assim, a Securitizadora, neste ato, declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;

- (vi) a celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (c) não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
 - (d) não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual conhece os termos e condições dos Documentos da Operação e que nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;
- (ix) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, e da Conta Centralizadora;
- (x) será única titular das Garantias tão logo implementadas as condições previstas nos Documentos da Oferta e os registros dos respectivos instrumentos, observado os Ônus decorrentes das Operações Existentes;
- (xi) os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte, exceto pelos Ônus decorrentes das Operações Existentes;
- (xii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (xiii) os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições, e encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste instrumento;

- (xiv) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado pelo assessor legal da Operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; e
- (xv) inexistiu decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) contratante, devedor/cedente ou em sua posse, ou relacionado ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, ou, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:
 - (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;
 - (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e
 - (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não.

12.2.1. A Securitizadora se compromete a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12.3. Remuneração. Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo de “Despesas da Operação”.

12.3.1. A remuneração da Securitizadora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

12.3.2. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Securitizadora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com essa remuneração.

12.4. Substituição da Securitizadora. Nos termos do artigo 39, III, da Resolução CVM 60, a Securitizadora poderá ser substituída, para todos os fins e efeitos da Emissão e deste Termo de Securitização, estando tal

substituição condicionada à deliberação dos Titulares dos CRI, em Assembleia. Uma vez implementada a referida condição, a substituição da Securitizadora se operará de pleno direito, e independentemente de qualquer deliberação adicional por parte da Emissora, da Devedora e/ou dos Garantidores.

12.4.1. Caso seja deliberada, pelos Titulares dos CRI, a substituição da Securitizadora, as Partes deverão celebrar aditamentos ao presente Termo de Securitização e ao demais Documentos da Operação, conforme necessário, para formalizar a assunção, pela nova securitizadora, integral e automática de todos os direitos, obrigações, deveres, responsabilidades e declarações constantes nos Documentos da Operação e decorrentes de sua assunção da titularidade do Patrimônio Separado, responsabilizando-se integralmente por seu cumprimento, veracidade e exatidão, bem como realizar todas as alterações que sejam consideradas adequadas para refletir a referida substituição.

12.4.2. A Securitizadora se compromete, desde já, a praticar todos os atos necessários à viabilização adequada da transferência da titularidade do Patrimônio Separado e de seus direitos e obrigações à nova securitizadora dentro do prazo estipulado pelos Titulares dos CRI, colaborando, inclusive, no fornecimento de todas as informações necessárias para que a nova securitizadora exerça seus direitos e obrigações.

12.4.3. As Partes reconhecem que, após a deliberação dos Titulares dos CRI, a respeito da substituição da Securitizadora e integral quitação da remuneração devida à Emissora, os valores decorrentes da arrecadação das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias bem como de quaisquer pagamentos devidos ou feitos pela Devedora e/ou Garantidores deverão ser creditados exclusivamente na conta corrente de titularidade da nova securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado. Essa nova conta passará a ser a conta definida como "Conta Centralizadora" para os fins de todos os Documentos da Operação onde o termo definido aqui mencionado é utilizado.

Capítulo

Agente Fiduciário

13.1. Nomeação. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

13.2. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste instrumento ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

13.3. Obrigações. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

- (ii) 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;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na B3, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;
- (x) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;
- (xii) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) intimar a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das

Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, conforme o caso;

- (xv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) disponibilizar o Valor Nominal Unitário dos CRI aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de seu *website*;
- (xvii) fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 17 da Lei 14.430;
- (xviii) convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xix) comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxii) deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

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

13.4. Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, nesta data, que:

- (i) é uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

- (ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) a celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (c) não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
- (vii) tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;
- (ix) tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.
- (x) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste instrumento;
- (xi) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição, e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão

registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável), bem como dependem de liberação dos ônus anteriormente constituídos previamente aos registro das atuais Garantias. Adicionalmente, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros. A garantia fidejussória dos Avalistas, trata-se de garantia pessoal e não um bem em garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelos Avalistas em favor terceiros;

- (xii) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;
- (xiii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (xiv) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (xv) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo “Outras Emissões do Agente Fiduciário”; e
- (xvi) 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 Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

13.5. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada Assembleia, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

13.5.1. A Assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, em até 15 (quinze) dias da respectiva ciência.

13.5.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput* desta Cláusula, cabe à Securitizadora imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.5.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

13.5.4. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

13.5.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

13.5.6. Juntamente com a comunicação acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

13.5.7. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

13.6. Remuneração. Será devida ao Agente Fiduciário, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo “Despesas da Operação”.

13.6.1. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

Capítulo Assembleia

14.1. Assembleia. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

14.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.

14.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

- (i) a substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) o vencimento antecipado das Notas e dos CRI;
- (iii) a concessão de *waivers*;
- (iv) a liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e
- (vi) a modificação das características atribuídas aos CRI.

14.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) pela Securitizadora;
- (ii) pelo Agente Fiduciário; e
- (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.3.1. A Assembleia deverá ser convocada mediante edital publicado na forma exigida neste instrumento, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos das Operações, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.

14.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de sua realização para primeira convocação e, caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, cujo prazo de antecedência será de 15 (quinze) dias para primeira convocação.

14.3.3. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia, serão 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 (<https://barisec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60, da Lei 14.430 ou regulamentação vigente.

14.3.4. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

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

14.3.6. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

14.3.7. A primeira convocação deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

14.3.8. No caso de realização de Assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60, devem constar as seguintes informações adicionais do respectivo anúncio de convocação:

- (i) *se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e
- (ii) *se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia por meio de sistema eletrônico:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

14.3.9. Caso seja admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida Assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.3.10. Admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja publicada conjuntamente com a primeira convocação por meio de edital único, no caso de assembleia especial de investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

14.4. Instalação. A Assembleia será instalada, exceto se de outra forma prevista neste instrumento:

- (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, um terço dos CRI em Circulação; ou
- (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

14.4.1. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60.

14.5. Local. A Assembleia realizar-se-á preferencialmente de forma eletrônica em plataforma digital, cujo acesso será disponibilizado pela Securitizadora, ou em local onde a Securitizadora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

14.5.1. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60.

14.6. Presidência. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) ao representante da Securitizadora;
- (ii) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;
- (iii) ao Agente Fiduciário; ou
- (iv) à pessoa designada pela CVM.

14.7. Representantes da Devedora. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar Representantes da Devedora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, mediante a aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.8. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.9. Deliberações. Observado o disposto abaixo, na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria simples dos presentes, inclusive no caso de renúncia prévia, definitiva ou temporária relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI (*waiver*), seja em primeira ou segunda convocação da Assembleia, salvo se expresso de outra forma neste instrumento.

14.9.1. Caso a deliberação da Assembleia seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou segunda convocação.

14.9.2. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Instrumento.

14.10. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um

voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

14.11. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias serão consideradas válidas e eficazes e obrigam os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

14.12. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI somente nas hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Operação.

14.13. Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste instrumento, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia, e além disso, possua sistemas e controles necessários para tanto, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

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

14.14.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor.

14.15. Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos das Operações.

14.15.1. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

14.15.2. O disposto acima não inclui as deliberações e medidas relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste instrumento.

14.16. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Securitizadora não possui qualquer responsabilidade

sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Securitizadora.

14.17. Consulta Formal. Nos termos do parágrafo 5º, do artigo 30, da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, desde que respeitadas as disposições aplicáveis à Assembleia, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos. É de responsabilidade de cada Titular dos CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação, sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

Capítulo Término

15.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante a quitação integral das Obrigações Garantidas.

15.2. Quitação. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário fornecerá, o termo de quitação dos CRI à Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei 14.430. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações Garantidas quitadas pela Securitizadora, esta se compromete a fornecer o termo de liberação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos acima.

15.3. Saldo do Patrimônio Separado. Todos os valores eventualmente existentes no Patrimônio Separado, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive aqueles eventualmente existentes na Conta Centralizadora, nos Fundos e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade exclusiva da Devedora.

15.3.1. A Securitizadora deverá disponibilizar à Devedora os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula “Quitação”, o que, por conta e ordem da Devedora e respectivos Garantidores, será feito por meio de depósito na Conta da Devedora.

Capítulo Fatores de Risco

16.1. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor e o Anexo “Fatores de Risco” exemplifica, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

Capítulo Tributação

17.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo “Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI”, nos termos ali descritos, ressaltando-se que os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

Capítulo Publicidade

18.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, serão 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 (<https://barisec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão encaminhadas ao Agente Fiduciário.

18.1.1. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

18.2. Local de Divulgação Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema fundos.net da CVM.

Capítulo Registro

19.1. Custódia e Registro. O Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3, pela Emissora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430 e entregue para custódia junto à Instituição Custodiante nos termos do inciso I do artigo 33 e artigo 34 da Resolução CVM 60.

Capítulo Comunicações

20.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, serão realizados mediante o envio de mensagem eletrônica enviada por meio da rede mundial de computadores (ou carta registrada com “aviso de recebimento”), remetida aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado por escrito.

Bari Securitizadora S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.941, 1º andar, Cj. 101

Jardim Paulistano, São Paulo/SP – CEP: 01.452-000

At.: Ana Carolina Marcondes de Castro

Telefone: +55 (11) 3562-9081

E-mail: carolina.marcondes@barisecuritizadora.com.br / pos-emissao@barisecuritizadora.com.br

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin

CEP 04.578-910, São Paulo, SP

At: Ricardo Lucas | Julia Faria

Tel.: (11) 3504-8100

E-mail: rcativos@oliveiratrust.com.br

20.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por: (i) e-mail serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação; ou (ii) meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

20.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

20.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informada de imediato, a todas as demais Partes.

20.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada.

Capítulo Disposições Gerais

21.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

21.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

21.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

21.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

21.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

21.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

21.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a empenharem os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

21.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

21.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sempre que e somente:

- (i) adequar os Documentos da Operação a normas legais e regulamentares;
- (ii) reforçar Garantias (se aplicável);
- (iii) corrigir erro material, seja ele um erro grosseiro, de remissão, de digitação ou aritmético;
- (iv) eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos Documentos da Operação;
- (v) atualizar dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação;
- (vi) alterar remuneração dos prestadores de serviço da Operação (desde que não acarrete onerosidade adicional aos Titulares dos CRI ou ao patrimônio separado dos CRI);
- (vii) refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;

- (viii) alterar a proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação;
- (ix) atender exigências apresentadas por Cartórios (incluindo Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registros de Títulos e Documentos), Juntas Comerciais, CVM, autoridades, autarquias, câmaras de liquidação, entidades de registro, órgãos reguladores e/ou mercados de negociação, conforme o caso, para os fins dos Documentos da Operação, sendo certo que, neste caso, as respectivas Partes responsáveis se obrigam a sanar as eventuais exigências, no respectivo prazo concedido, bem como a observar eventuais prazos exigidos nos Documentos da Operação para tanto; e/ou
- (x) quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

21.7.1. Nos termos do artigo 25, parágrafo 4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas acima deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

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

21.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

21.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

21.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

21.12. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

21.13. Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, a Devedora e os Garantidores consentiram, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados

peçoais 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 os participantes da Operação.

21.14. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

21.15. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digital, nos termos da Lei 13.874, bem como na Lei 14.063, MP 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

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

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

21.15.3. Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica por todos os seus signatários, as Partes reconhecem este instrumento 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 instrumento, bem como os demais efeitos produzidos por este instrumento desde a data indicada ao final deste instrumento.

Capítulo

Legislação Aplicável e Foro

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

22.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, o(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 10 de março de 2026.

*{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{seguem página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável}*

BARI SECURITIZADORA S.A.

Nome: Ana Carolina Marcondes de Castro

Cargo: Diretora

CPF n.º: 282.568.888-65

E-mail: carolina.marcondes@barisecuritizadora.com.br

Nome: Anete Pereira Santana

Cargo: Procuradora

CPF n.º: 354.666.488-41

E-mail: anete.santana@barisecuritizadora.com.br

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

Nome: Bianca Galdino Batistela

Cargo: Procuradora

CPF n.º: 090.766.477-63

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

Nome: Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Cargo: Gerente

CPF n.º: 092.675.697-40

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

Anexo

Condições Precedentes

As Partes acordaram que as condições específicas que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Liberação possa ocorrer estão listadas exclusivamente neste Anexo, conforme aplicáveis. Assim, e para fins de esclarecimento, todas as Partes têm ciência de que as Liberações somente serão realizadas se a comprovação da implementação integral e cumulativa das Condições Precedentes aplicáveis à Liberação, abaixo listadas, tiver sido verificada pela Securitizadora.

1. Condições Precedentes (Integralização 1 e Liberação 1). As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Integralização 1 e a Liberação 1 possam ocorrer:

Condições Precedentes
Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação (com exceção do anúncio de encerramento da oferta dos CRI, Contrato de AFI – 1º RGI de NL (Cennario, Prime House e Up Town) e do Contrato de CF (Liberação 2)).*
Perfeita formalização das procurações previstas nos Contratos de Garantia (com exceção da procuração prevista no Contrato de AFI – 1º RGI de NL (Cennario, Prime House e Up Town) e no Contrato de CF (Liberação 2)).*
Recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Auditoria.
Recebimento, pela Securitizadora, da Opinião Legal.
Arquivamento do Ato Societário (Devedora) na Junta Comercial de MG.
Arquivamento do Ato Societário (Imbrisa) na Junta Comercial de MG.
Arquivamento do Ato Societário (SPE 14) na Junta Comercial de MG.
Arquivamento do Ato Societário (SPE 16) na Junta Comercial de MG.
Arquivamento do Ato Societário (SPE 24) na Junta Comercial de MG.
Arquivamento do Ato Societário (SPE 34) na Junta Comercial de MG.
Registro do Contrato de CF (Liberação 1) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Belo Horizonte, MG.
Protocolo da Escritura de Venda e Compra (Globo) perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, MG.
Protocolo do Memorial de Incorporação (Globo) perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, MG.
Protocolo do Contrato de AFI – 1º RGI de BH (Globo) perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, MG.
Protocolo do Contrato de AFI – 1º RGI de BH (Luxemburgo e Aimorés) perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, MG.
Protocolo do Contrato de AFI – 6º RGI de BH (Unique) perante o 6º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, MG.
Protocolo do Contrato de AFI – 9º RGI de BH (Savassi) perante o 9º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, MG.
Constatação, pela Securitizadora, de que o Agente de Monitoramento foi contratado, mediante a celebração do Contrato de Monitoramento.
Constatação, pela Securitizadora, de que o Agente de Medição foi contratado, mediante a celebração do Contrato de Medição.
Constatação, pela Securitizadora, de que não houve descumprimento de <i>Covenant</i> e/ou ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado.
Emissão da totalidade dos CRI.
Registro do Termo de Securitização na B3 e admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3.
Obtenção do registro automático da oferta dos CRI perante a CVM.
Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Veracidade e Adimplência perfeitamente formalizada.
Integralização dos CRI (e, portanto, das Notas) em montante suficiente para realização da Liberação 1.

*Para os fins deste instrumento, a “perfeita formalização” de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital.

2. Condições Precedentes (Liberação 2). As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Liberação 2 possam ocorrer:

Condições Precedentes
Perfeita formalização do Contrato de AFI – 1º RGI de NL (Cennario, Prime House e Up Town); e do Contrato de CF (Liberação 2)), em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora.*
Perfeita formalização das procurações previstas no Contrato de AFI – 1º RGI de NL (Cennario, Prime House e Up Town); e do Contrato de CF (Liberação 2)), em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora.*
Registro do Contrato de CF (Liberação 2) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Belo Horizonte, MG.
Protocolo do Contrato de AFI – 1º RGI de NL (Cennario, Prime House e Up Town) perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Lima, MG.
Constatação, pela Securitizadora, de que não houve descumprimento de <i>Covenant</i> e/ou ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado.
Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Veracidade e Adimplência perfeitamente formalizada.
Integralização dos CRI (e, portanto, das Notas) em montante suficiente para realização da Liberação 2.

*Para os fins deste instrumento, a “perfeita formalização” de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital.

3. Condições Precedentes (Integralizações Subsequentes e Liberações (FO)). As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Integralização Subsequente e cada correspondente Liberação (FO) possam ocorrer:

Condições Precedentes
Cumprimento e manutenção das Condições Precedentes aplicáveis à Integralização 1 e Liberação 1, e as Condições Precedentes aplicáveis à Liberação 2.
Constatação, pela Securitizadora, com base no último Relatório de Monitoramento disponível, de que os Direitos Creditórios existentes estão sendo depositados devidamente na Conta Centralizadora, nos termos exigidos pelos Documentos da Operação.
Constatação, pela Securitizadora, com base no último Relatório de Monitoramento disponível, que não há pendências ou descumprimentos relacionados aos valores de VMD.
Recebimento, pela Securitizadora, do respectivo Relatório de Medição, nos termos previstos no Lastro, com respectivos comprovantes de custos incorridos no período imediatamente anterior à Liberação (FO).
Constatação, pela Securitizadora, com base no Relatório de Medição recebido, de que:
(i) não há atraso superior a 10,00% (dez inteiros por cento) nas obras do Empreendimento Globo;
(ii) não há apontamento de riscos na obra (execução, término, insolvência etc.); e
(iii) não há desvio entre o avanço físico das obras e o avanço financeiro das obras que seja superior a 10% (dez por cento).
Registro da Escritura de Venda e Compra (Globo) perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, MG.
Registro do Memorial de Incorporação (Globo) perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, MG.
Registro do Contrato de AFI – 1º RGI de BH (Globo) perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, MG.
Registro do Contrato de AFI – 1º RGI de BH (Luxemburgo e Aimorés) perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, MG.
Registro do Contrato de AFI – 6º RGI de BH (Unique) perante o 6º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, MG.
Registro do Contrato de AFI – 9º RGI de BH (Savassi) perante o 9º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, MG.
Registro do Contrato de AFI – 1º RGI de NL (Cennario, Prime House e Up Town) perante o 9º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, MG.
Constatação, pela Securitizadora, de que não houve descumprimento de <i>Covenant</i> e/ou ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado.
Integralização dos CRI (e, portanto, das Notas) em montante suficiente para realização da respectiva Liberação (FO).
Recebimento, pela Securitizadora, do Endosso dos Seguros em nome da Securitizadora.
Recebimento de todos os Termos de Quitação (Operações Existentes)

Observação: sem prejuízo das Condições Precedentes específicas estipuladas acima, nenhuma Integralização e/ou Liberação será realizada se no momento de sua realização estiver em curso um descumprimento de *Covenant* e/ou um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, nenhuma Integralização e/ou Liberação será realizada se a referida realização gerar o descumprimento de um *Covenant* e/ou gerar um Evento de Vencimento Antecipado.

Anexo
Cronograma de Pagamentos

PARCELAS	Data de Pagamento Dos CRI	JUROS	Tai
1	25/03/2026	SIM	0,00000%
2	27/04/2026	SIM	0,00000%
3	25/05/2026	SIM	0,00000%
4	25/06/2026	SIM	0,00000%
5	27/07/2026	SIM	0,00000%
6	25/08/2026	SIM	0,00000%
7	25/09/2026	SIM	0,00000%
8	26/10/2026	SIM	0,00000%
9	25/11/2026	SIM	0,00000%
10	28/12/2026	SIM	0,00000%
11	25/01/2027	SIM	0,00000%
12	25/02/2027	SIM	5,00000%
13	25/03/2027	SIM	0,00000%
14	26/04/2027	SIM	0,00000%
15	25/05/2027	SIM	0,00000%
16	25/06/2027	SIM	0,00000%
17	26/07/2027	SIM	0,00000%
18	25/08/2027	SIM	5,00000%
19	27/09/2027	SIM	0,00000%
20	25/10/2027	SIM	0,00000%
21	25/11/2027	SIM	0,00000%
22	27/12/2027	SIM	0,00000%
23	25/01/2028	SIM	0,00000%
24	25/02/2028	SIM	5,00000%
25	27/03/2028	SIM	0,00000%
26	25/04/2028	SIM	0,00000%
27	25/05/2028	SIM	0,00000%
28	26/06/2028	SIM	0,00000%
29	25/07/2028	SIM	0,00000%
30	25/08/2028	SIM	7,50000%
31	25/09/2028	SIM	0,00000%
32	25/10/2028	SIM	0,00000%
33	27/11/2028	SIM	0,00000%
34	26/12/2028	SIM	0,00000%
35	25/01/2029	SIM	0,00000%
36	26/02/2029	SIM	7,50000%
37	26/03/2029	SIM	0,00000%
38	25/04/2029	SIM	0,00000%
39	25/05/2029	SIM	0,00000%
40	25/06/2029	SIM	0,00000%
41	25/07/2029	SIM	0,00000%
42	27/08/2029	SIM	7,50000%
43	25/09/2029	SIM	0,00000%
44	25/10/2029	SIM	0,00000%
45	26/11/2029	SIM	0,00000%
46	26/12/2029	SIM	0,00000%
47	25/01/2030	SIM	0,00000%
48	25/02/2030	SIM	10,00000%
49	25/03/2030	SIM	0,00000%
50	25/04/2030	SIM	0,00000%
51	27/05/2030	SIM	0,00000%
52	25/06/2030	SIM	0,00000%
53	25/07/2030	SIM	0,00000%
54	26/08/2030	SIM	12,50000%
55	25/09/2030	SIM	0,00000%
56	25/10/2030	SIM	0,00000%
57	25/11/2030	SIM	0,00000%
58	26/12/2030	SIM	0,00000%
59	27/01/2031	SIM	0,00000%
60	26/02/2031	SIM	100,00000%

Fórmulas

- (1) **Remuneração.** A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor da remuneração devida em cada data de pagamento de Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb = saldo do Valor Nominal Unitário do CRI na primeira data de integralização dos CRI, ou na última Data de Pagamento do CRI, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, 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 do CRI imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento do 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_k = 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_k = 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.

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

Onde:

$Spread = 4,00$ (quatro inteiros);

dup = número de dias úteis entre a primeira data de integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento do CRI imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento do CRI, exclusive, sendo “dup” um número inteiro;

Observações:

- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + TDik)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDik)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão $(Fator DI \times Fator Spread)$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (vi) para a aplicação de DIK será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo, por exemplo: para cálculo no dia 27, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 23 pela B3, pressupondo-se que os dias 27, 26, 25, 24 e 23 sejam Dias Úteis;

- (2) **Amortização.** Os valores devidos a título de Amortização dos CRI serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$Aai = (VNB \times Tai) \times Ami$$

Onde:

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

VNB = conforme definido anteriormente.

Tai = taxa da i-ésima parcela, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização - Tai”, nos termos estabelecidos no Cronograma de Pagamentos.

Ami = Pagamento mínimo do i-ésimo período calculado com 10 casas decimais, com arredondamento, de acordo com a seguinte condicionante:

$$Se: VNB - SDi \leq 0; AMi = 0$$

$$Se: VNB - SDi > 0; AMi = \left(\frac{VNB - SDi}{VNB \times Tai} \right)$$

SDi = saldo devedor no i-ésimo período, conforme valor informado na coluna “Saldo Devedor” do Cronograma de Pagamentos.

O cálculo da parcela (PMT) será calculada da seguinte forma:

$$PMTi = Aai + J$$

Onde:

PMT_i = valor da i-ésima parcela.

A_{ai} = conforme definido anteriormente.

J = conforme definido anteriormente.

- (3) **Índices de Cobertura Mínima.** Os Índices de Cobertura Mínima serão calculados pelo Agente de Monitoramento, de acordo com a seguinte fórmula:

Período de Obras do Empreendimento Globo:

$$\left[\frac{(\text{Vendas Unidades em Estoque} \times \text{Área Unidades em Estoque} + \text{Recebíveis Elegíveis} + \text{VGV Estoque} \times 70\%)}{(\text{Saldo devedor} + \text{Saldo do CRI a Integralizar})} > 145\%$$

Onde:

Vendas Unidades em Estoque = é o preço médio do metro quadrado das últimas 3 (três) vendas das Unidades dos Empreendimentos (exceto o Empreendimento Globo).

Área Unidades em Estoque = é a área remanescente em estoque equivalente a quantidade de m² de cada Unidade dos Empreendimentos (exceto o Empreendimento Globo) em estoque em garantia.

Recebíveis Elegíveis = valor correspondente aos recursos a serem recebidos em razão do pagamento das Parcelas Pré Habite-se de CVC (Desenquadrados), Parcelas Pós Habite-se de CVC (Desenquadrados) e Parcelas Pós Habite-se de CVC (Enquadrados), conforme datas de vencimento previstas nos respectivos CVC, desde que não estejam inadimplentes por mais de 90 (noventa) dias. Tal informação deverá constar do Relatório de Monitoramento.

VGV Estoque = valor das Unidades do Empreendimento Globo em estoque, incluindo aquelas unidades que tenham sido objeto de distrato, valor este que será obtido pela multiplicação da área privativa das Unidades em estoque, pelo valor médio de venda do metro quadrado das Unidades, com base nos últimos 3 (três) CVC formalizados à época da elaboração do Relatório de Monitoramento, líquido do valor a ser destinado ao pagamento da Corretagem (se prevista no referido contrato), conforme apurado pelo Agente de Monitoramento.

Saldo devedor + Saldo dos CRI a Integralizar = saldo devedor do mês de apuração somado ao saldo a integralizar dos CRI. Essa informação deve ser apurada pela Securitizadora em cada Data de Verificação.

Período Pós-Obras do Empreendimento Globo:

$$\frac{(\text{Vendas Unidades em Estoque} \times \text{Área Unidades em Estoque} + \text{Recebíveis Elegíveis})}{(\text{Saldo devedor dos CRI})} > 145\%$$

Onde:

Vendas Unidades em Estoque: é o preço médio do metro quadrado das últimas 3 (três) vendas das Unidades dos Empreendimentos.

Área Unidades em Estoque: é a área remanescente em estoque equivalente a quantidade de m² de cada Unidade em estoque em garantia dos Empreendimentos.

Recebíveis Elegíveis = valor correspondente aos recursos a serem recebidos em razão do pagamento das Parcelas Pós Habite-se do Empreendimento Globo, se houver, conforme previsto nos respectivos CVC, desde que não estejam inadimplentes por mais de 90 (noventa) dias. Tal informação deverá constar do Relatório de Monitoramento.

Saldo devedor dos CRI = saldo devedor dos CRI do mês de apuração. Essa informação deve ser apurada pela Securitizadora em cada Data de Verificação.

- (4) **Prêmio de Pagamento Antecipado.** O Prêmio de Pagamento Antecipado será calculado pela Securitizadora de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Prêmio de Pagamento Antecipado} = \text{Valor Antecipado} \times \text{Prêmio de Pagamento Antecipado (\%)}$$

Onde:

Valor Antecipado = parcela do Valor Nominal Unitário a ser antecipado

Prêmio de Pagamento Antecipado (%) = o percentual indicado na tabela abaixo (conforme o período aplicável)

Período	Prêmio de Pagamento Antecipado (%) aplicável
Data de Emissão até o dia 10/03/2027	3,00%
11/03/2027 até 10/03/2028	2,00%
11/03/2028 até 10/03/2029	1,50%
11/03/2029 até 10/03/2030	1,00%
11/03/2030 até a quitação das Obrigações Garantidas	Isento

Anexo
Cédula de Crédito Imobiliário

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI							
DATA DE EMISSÃO	10 de março de 2026	SÉRIE	Única	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA:							
Bari Securitizadora S.A., sociedade anônima, com sede na Avenida Sete de Setembro, n.º 4.781, Conjunto 2, 2º andar, Água Verde, Curitiba, PR, CEP 80250-205, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.608.405/0001-60.							
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34.							
3. DEVEDORA:							
Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Rua Rio Grande do Norte, n.º 1.436, sala 905, Savassi, Belo Horizonte, MG, CEP 30.130-138, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.070.849/0001-80.							
4. TÍTULO:							
As notas comerciais da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas em 10 de março de 2026, no valor definido no item 5, abaixo, por meio <i>Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> , e subscritas pela Securitizadora (“ Lastro ”).							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais).							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Matrícula		Cartório		Endereço			
34.874		1º RGI de Belo Horizonte, MG		Rua Gonçalves Dias, n.º 2.553, Lourdes, CEP 30.140-094, Belo Horizonte, MG			
166.423 a 166.444		1º RGI de Belo Horizonte, MG		Rua Professora Bartira Mourão, 495, Bairro Estoril, CEP 30.492-025, Belo Horizonte, MG.			
128.821		6º RGI de Belo Horizonte, MG		Av. do Contorno, 4.766, Funcionários, CEP 30.110-042, Belo Horizonte, MG			
139.329		Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, MG		Rua Coronel Augusto Camargo. Cento, CEP 32.015-740, Contagem/ MG			
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local:		10 de março de 2026, na Cidade de São Paulo, SP.					
Prazo Total:		1.808 (mil, oitocentos e oito) dias corridos, a contar da Data de Emissão da CCI.					
Valor do Principal:		R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), na Data de Emissão da CCI, observado o disposto no Lastro.					
Juros Remuneratórios ou Remuneração:		100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.					
Atualização Monetária:		Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.					
Data de Vencimento Final:		20 de fevereiro de 2031					
Encargos Moratórios:		(i) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (ii) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;					
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:		Conforme estabelecido no Lastro.					
Seguros		Conforme estabelecido no Lastro.					
8. GARANTIAS:							
A CCI não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) CF; (iii) AFI; e (iv) Fundos; todas prestadas em garantia das Obrigações Garantidas estabelecidas no Lastro.							
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
PARCELAS	Data de Remuneração		JUROS		Tai		
1	23/03/2026		Sim		0,00000%		
2	23/04/2026		Sim		0,00000%		
3	21/05/2026		Sim		0,00000%		
4	23/06/2026		Sim		0,00000%		
5	23/07/2026		Sim		0,00000%		
6	21/08/2026		Sim		0,00000%		
7	23/09/2026		Sim		0,00000%		
8	22/10/2026		Sim		0,00000%		
9	23/11/2026		Sim		0,00000%		
10	23/12/2026		Sim		0,00000%		
11	21/01/2027		Sim		0,00000%		
12	23/02/2027		Sim		5,00000%		
13	23/03/2027		Sim		0,00000%		
14	22/04/2027		Sim		0,00000%		
15	21/05/2027		Sim		0,00000%		
16	23/06/2027		Sim		0,00000%		
17	22/07/2027		Sim		0,00000%		
18	23/08/2027		Sim		5,00000%		
19	23/09/2027		Sim		0,00000%		

20	21/10/2027	Sim	0,00000%
21	23/11/2027	Sim	0,00000%
22	23/12/2027	Sim	0,00000%
23	21/01/2028	Sim	0,00000%
24	23/02/2028	Sim	5,00000%
25	23/03/2028	Sim	0,00000%
26	20/04/2028	Sim	0,00000%
27	23/05/2028	Sim	0,00000%
28	22/06/2028	Sim	0,00000%
29	21/07/2028	Sim	0,00000%
30	23/08/2028	Sim	7,50000%
31	21/09/2028	Sim	0,00000%
32	23/10/2028	Sim	0,00000%
33	23/11/2028	Sim	0,00000%
34	21/12/2028	Sim	0,00000%
35	23/01/2029	Sim	0,00000%
36	22/02/2029	Sim	7,50000%
37	22/03/2029	Sim	0,00000%
38	23/04/2029	Sim	0,00000%
39	23/05/2029	Sim	0,00000%
40	21/06/2029	Sim	0,00000%
41	23/07/2029	Sim	0,00000%
42	23/08/2029	Sim	7,50000%
43	21/09/2029	Sim	0,00000%
44	23/10/2029	Sim	0,00000%
45	22/11/2029	Sim	0,00000%
46	21/12/2029	Sim	0,00000%
47	23/01/2030	Sim	0,00000%
48	21/02/2030	Sim	10,00000%
49	21/03/2030	Sim	0,00000%
50	23/04/2030	Sim	0,00000%
51	23/05/2030	Sim	0,00000%
52	21/06/2030	Sim	0,00000%
53	23/07/2030	Sim	0,00000%
54	22/08/2030	Sim	12,50000%
55	23/09/2030	Sim	0,00000%
56	23/10/2030	Sim	0,00000%
57	21/11/2030	Sim	0,00000%
58	23/12/2030	Sim	0,00000%
59	23/01/2031	Sim	0,00000%
60	20/02/2031	Sim	100,00000%

Anexo

Destinação de Recursos

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo (**“Destinação de Recursos”**), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Termo.

1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados pela Devedora, para custeio de despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à construção e/ou reforma (**“Despesas Imobiliárias”**) do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo (**“Imóvel(is) Destinatário(s)”**):

Tabela 1. Identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Matrícula	Cartório	Endereço	Montante de recursos destinados ao Empreendimento	Sociedade Destinatária
1	34.874	1º RGI de Belo Horizonte, MG	Rua Gonçalves Dias, n.º 2.553, Lourdes, CEP 30.140-094, Belo Horizonte, MG	14,71%	SPE Brisa 34 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ n.º 60.785.451/0001-43)
2	166.423 a 166.444	1º RGI de Belo Horizonte, MG	Rua Professora Bartira Mourão, 495, Bairro Estoril, Belo Horizonte-MG.	5,29%	SPE Brisa 23 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ n.º 46.491.413/0001-17)
3	128.821	6º RGI de Belo Horizonte, MG	Av. do Contorno, 4.766, Funcionários, Belo Horizonte, MG	44,12%	SPE Brisa 26 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ n.º 48.401.081/0001-68)
4	139.329	Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, MG	Rua Coronel Augusto Camargos. Cento. Contagem/ MG	35,88%	SPE Brisa 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ n.º 49.290.865/0001-29)

2. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente aplicados pela Devedora ou por suas controladas, no(s) Imóvel(is) Destinatário(s).

3. A comprovação da Destinação de Recursos acima, será feita com notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, cronograma físico financeiro e o relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, para os fins de construção e/ou reforma dos Imóvel(is) Destinatário(s) e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação (**“Documentos de Destinação”**), os quais serão enviados no prazo do item 14 abaixo.

4. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.

5. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações apresentadas.

6. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora, para fins de verificação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com as Despesas Imobiliárias, isto é, a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale-transporte, entre outros, os quais serão suportados pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.

7. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio das Notas, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.

8. A Devedora declara que, excetuados os recursos que serão obtidos com esta Operação, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

9. **Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do Grupo Econômico da Devedora, hipótese na qual os recursos captados pela Devedora serão direcionados para a(s) sociedade(s) identificadas(s) na Tabela 1, acima ("Sociedade(s) Destinatária(s)"), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto neste Anexo. Para esse fim, a Devedora declara que:**

- (i) a Sociedade Destinatária é, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, controlada pela Devedora, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas;
- (ii) o vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Devedora; e
- (iii) os recursos destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) detidos por sociedades integrantes do Grupo Econômico da Devedora serão por ela transferido por meio de: (a) distribuição, por qualquer forma admitida em lei aos seus quotistas; ou (b) aumento de capital.

10. Adicionalmente, sempre que solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento de obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

11. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

12. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado do Lastro, na forma prevista neste instrumento.

13. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário 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 Operação de forma diversa da estabelecida neste Anexo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização aqui previsto está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da Operação, acrescido (i) da Remuneração, calculada de acordo com o disposto no Lastro; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

14. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), de acordo com o cronograma indicativo constante da Tabela 2, abaixo:

Tabela 2. Cronograma Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(eis) Destinatário(s) (semestral, em R\$)

Imóvel	1º Sem/26	2º Sem/26	1º Sem/27	2º Sem/27	1º Sem/28	2º Sem/28	1º Sem/29	2º Sem/29	1º Sem/30
1	R\$ 1.482.000,00	R\$ 1.317.000,00	R\$ 6.168.000,00	R\$ 1.033.000,00	-	-	-	-	-
2	R\$ 1.600.000,00	R\$ 2.000.000,00	-	-	-	-	-	-	-

3	-	R\$ 2.000.000,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 4.000.000,00	-	-
4	-	-	-	R\$ 2.400.000,00	R\$ 4.500.000,00	R\$ 4.500.000,00	R\$ 4.500.000,00	R\$ 4.500.000,00	R\$ 4.500.000,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos da Operação em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, o Cronograma Indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Ademais, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

15. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Para esse fim, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente no dia 30 (trinta) dos meses subsequentes aos encerramentos dos semestres findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral no modelo abaixo, cujo primeiro Relatório Semestral será devido em 30 de julho de 2026 e o segundo em 30 de janeiro de 2027 e assim sucessivamente, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação:

{Qualificação da Devedora}, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“Devedora”), em cumprimento ao disposto no {Nome do Lastro} (“Lastro”), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:

Denominação Imóvel Destinatário	Proprietário	Matrícula / Cartório Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: construção e reforma	Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo {x} / TED {x} / DOC {x} / boleto (autenticação) / outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
{==}	{==}	{==}	{==}	{==}	{==}	{==}	{==}	{==}
Total destinado no semestre								{==} %
Valor desembolsado								R\$ {==}
Saldo a destinar								R\$ {==}
Valor Total da Operação								R\$ {==}

Declara que os Documentos de Destinação, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

16. Os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na Tabela 3, acima. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinatário, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a este instrumento, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento que se faça necessário, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinatário.

17. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

18. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários para fins de à aquisição, construção e/ou reforma, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em Assembleia, observadas as regras, procedimentos e quóruns previstos no Termo de Securitização, e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.

19. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Lastro (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

- (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e

- (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Lastro, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

20. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada

21. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita neste item deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

22. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário 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 das Notas de forma diversa da estabelecida neste item, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário



Anexo Despesas da Operação

Valores das Despesas da Operação

Despesas Iniciais (Flat)

Despesas Flat (iniciais)	Custo Total S/ Gross Up	C/ Gross UP
Taxa de Pré- Registro B3	R\$ 16.720,00	R\$ 16.720,00
Taxa de Registro ANBIMA	R\$ 2.840,36	R\$ 2.840,36
Taxa de Registro Oferta Publicas ANBIMA	R\$ 9.919,00	R\$ 9.919,00
Taxa Fiscalização CVM	R\$ 20.400,00	R\$ 20.400,00
Fee Flat (Prêmio Inicial - b3)	R\$ 510.000,00	R\$ 510.000,00
NFA (assessor)	R\$ 98.000,00	R\$ 116.003,79
Coordenação Líder	R\$ 10.000,00	R\$ 11.068,07
Implantação Agente Fiduciário	R\$ 6.000,00	R\$ 6.829,82
Registro CCI	R\$ 5.000,00	R\$ 5.691,52
Implantação Securitizadora	R\$ 3.000,00	R\$ 3.320,42
Securitizadora	R\$ 50.000,00	R\$ 55.340,34
Monitori (Análise Contratos)	R\$ 4.500,00	R\$ 4.500,00
Monitori (Análise Inicial Globo)	R\$ 10.000,00	R\$ 10.000,00
Custo Total	R\$ 746.379,36	R\$ 772.633,32

Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Custo Total S/ Gross Up	C/ Gross UP	Recorrência
Taxa Adm Securitizadora*	R\$ 36.000,00	R\$ 39.845,05	Anual
Custodiante	R\$ 6.000,00	R\$ 7.171,03	Anual
Agente Fiduciário*	R\$ 17.000,00	R\$ 19.351,17	Anual
Auditoria	R\$ 7.500,00	R\$ 7.500,00	Anual
Escrituração Nota Comercial	R\$ 5.000,00	R\$ 5.691,52	Anual
Destinação de Recurso	R\$ 1.200,00	R\$ 1.365,96	Anual
Banco Escriturador/Liquidante	R\$ 500,00	R\$ 500,00	Mensal
Controladoria	R\$ 1.000,00	R\$ 1.106,81	Mensal
Monitori (Recebíveis) - Globo	R\$ 4.500,00	R\$ 4.500,00	Mensal
B3 - Custódia da CCI (mensal)	R\$ 1.300,00	R\$ 1.300,00	Mensal
Monitori (Agente de Medição) – Globo	R\$ 2.550,00	R\$ 2.550,00	Mensal
Monitori (Recebíveis) - Estoques	R\$ 4.500,00	R\$ 4.500,00	Trimestral
Monitori (Vistoria Ocupação)	R\$ 10.500,00	R\$ 10.500,00	Trimestral
Custo Anual Total(a)	R\$ 252.100,00	R\$ 261.772,37	-

*cobrado no começo de cada período anual, iniciando na data de emissão do CRI

I. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora

- (i) a remuneração do agente escriturador e do banco liquidante e todo e qualquer prestador de serviço da Oferta;
- (ii) a remuneração e demais valores devidos à Securitizadora, na condição de coordenador líder, conforme estipulada no Contrato de Distribuição;
- (iii) a remuneração da Instituição Custodiante: conforme definida na Escritura de Emissão de CCI, sendo que devem ser pagas da seguinte forma:
 - (a) *Registro da CCI.* Será devido, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, o pagamento único no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela

única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

- (b) *Custódia do Lastro*. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento: parcelas anuais, no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela “(a)”, acima, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;
- (c) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos documentos da operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”; e

Os demais aspectos envolvendo a remuneração da Instituição Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no Contrato de Custódia, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.

As parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do respectivo Grupo Econômico, incluindo, mas não se limitando, a Oliveira Trust Servicer S.A, inscrita no CNPJ n.º 02.150.453/0002-00.

- (iv) a remuneração do Agente Fiduciário: serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a:
 - (d) uma parcela de implantação no respectivo valor indicado na tabela acima, devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI e;
 - (e) parcelas anuais no respectivo valor indicado na tabela acima, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela “(d)”, acima, as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão; e,
 - (f) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor previsto na Tabela 2 acima sendo a primeira parcela devida em 30 de julho de 2026, a segunda em 30 de janeiro de 2027, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos da Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor aqui previsto deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar.
 - (g) Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela “(e)”, acima, será devido pelo Cedente a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.
 - (h) Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, aditamento dos documentos da operação, ou quaisquer assembleias presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo Assembleias Especiais e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento), será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho (para o Agente Fiduciário como um todo) dedicado às atividades relacionadas à Emissão (que não

integrem o escopo ordinário de trabalho do Agente Fiduciário, i.e., que efetivamente sejam trabalhos extraordinários), incluindo, mas não se limitando, (1) a execução das garantias, (2) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (3) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (4) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (5) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”, independente do disposto nos Documentos da Operação, cada demanda e/ou despesa estará limitada ao padrão de mercado para este fim. As demandas e/ou despesas fora do padrão de mercado deverão ter a prévia autorização da Devedora.

- (i) O valor devido no âmbito do item “ii” acima será atualizado anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, 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 partir da primeira data de pagamento.
- (j) O valor devido no âmbito nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
- (k) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês
- (l) A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.
- (m) O Patrimônio Separado ou os Titulares conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (1) 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; (2) despesas com conferências e contatos telefônicos; (3) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (4) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (5) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (6) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora,

garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (7) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM n.º 1/2021 SRE; (8) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (9) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (10) custos e despesas relacionadas à B3.

- (n) Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.
- (o) O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nos itens, será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.
- (p) O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos investidores ou pela Securitizadora, conforme o caso.
- (v) a remuneração da Securitizadora será a seguinte:
 - (a) pela prestação de serviços de estruturação dos CRI, independente da conclusão da oferta, com a conclusão integral ou parcial dos CRI, será correspondente ao respectivo valor indicado na tabela acima, livre de impostos, taxas e/ou tributos, a ser pago em até 5 (cinco) dias da data da primeira integralização dos CRI;
 - (b) pela administração do patrimônio separado, será correspondente ao respectivo valor mensal indicado na tabela acima, livre de impostos, taxas e/ou tributos, devidos anualmente, sendo o primeiro pagamento em até 5 (cinco) dias da data da primeira integralização dos CRI e os demais no mesmo dia dos anos subsequentes, e corrigidos pela variação positiva do IPCA;
 - (c) em complemento ao previsto nos itens (a) e (b) acima, os custos dos prestadores de serviços que deverão ser contratados tais como Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, Escriturador, Contador, Registrador, Auditor do Patrimônio Separado, Controladoria do Patrimônio Separado, custos de implantação, custos para atendimento de imposições normativas, custos com taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do patrimônio separado, registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica, parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, prêmios de seguro ou custos com derivativos, se houverem; custos inerentes à liquidação e resgate do CRI, liquidação, registro, resgate, negociação e custódia de operações com ativos, Créditos Imobiliários, CCI, etc; contribuição devida às entidades administradoras do mercado organizado em que os certificados sejam admitidos à negociação (B3, ANBIMA); gastos com o registro para negociação em

mercados organizados; honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses dos titulares do CRI, em juízo ou fora dele, inclusive valores devidos por força de decisão, como sucumbência, inclusive os honorários para fins de “due diligence” e do parecer legal do CRI; remuneração do agente de monitoramento e cobrança dos direitos creditórios vinculados ao CRI; custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos, as Garantias, e/ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houver, inclusive aqueles necessários à elaboração das demonstrações financeiras do patrimônio separado desta Emissão por auditor independente aprovado pela CVM; outras despesas, mesmo que acima não relatadas, que surjam após a emissão dos CRI, para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos e todos os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas; e os custos de atividades extraordinárias, tais como: (1) todo e quaisquer custos de atividades extraordinárias tais como: (i) de reestruturação e/ou emissão de novas Séries da Oferta de CRI; (ii) inerentes à realização de Assembleia Especial de Investidores ordinária ou extraordinária dos titulares do CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização; (iii) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; e (iv) realização de notificações de quaisquer partes e/ou do devedor dos CRI, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta; (v) o direcionamento de informações relacionadas às locações objeto da cessão fiduciária que não estão no escopo dos trabalhos da Emissora, inclusive se solicitadas pelo Agente Fiduciário; (vi) a verificação de qualquer índice das Garantias estabelecidas nesta Emissão e/ou qualquer providência de substituição de garantia e/ou verificação do implemento das condições estabelecidas nos Contratos de Garantia; (v) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive, mas não exclusivamente, de auditoria do patrimônio separado além de todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, de forma que, para a realização destas atividades será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da Data de emissão dos CRI, pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Securitizadora, e estará limitada ao montante máximo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por demanda mensal. A Devedora também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. A realização de cálculo e providências financeiras para solicitação de liquidação antecipada dos CRI, integral ou parcial, acarretará na cobrança de hora homem conforme acima indicada, em caso de liquidação parcial que enseje o aditamento dos documentos da Oferta; (vi) arcar com custos relacionados a emissão da carta de titularidade da CETIP, conforme aplicável; (vii) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor;

- (vi) despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio de reembolso, previstas nos Documentos da Operação;
- (vii) despesas com formalização e registros, nos termos dos Documentos da Operação;
- (viii) honorários do assessor legal;
- (ix) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo, contudo, que para o caso de contratação de tais profissionais, serão

sempre cotadas 3 (três) escritórios de advocacia (ou de auditoria, conforme o caso), especializados e com renome no mercado, que apresentem valores de honorários em padrão de mercado para este fim e a Devedora deverá escolher 1 (uma) das 3 (três) propostas, sendo certo, contudo que, caso a Devedora não selecione formalmente uma das propostas em até 5 (cinco) Dias Úteis da apresentação das 3 (três) propostas à Devedora, a Securitizadora, então, deverá determinar a proposta a ser escolhida, à sua livre escolha;

- (x) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguarda os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (xi) despesas com a abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- (xii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao patrimônio separado dos CRI e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;
- (xiii) despesas com gestão, cobrança, avaliação, realização e administração do patrimônio separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias;
- (xiv) despesas com a contratação dos prestadores de serviço necessários para a operação, sendo certo, contudo, que o Agente de Medição será contratado e remunerado diretamente pela Devedora;
- (xv) custos e taxas Anbima, B3 e CVM; e
- (xvi) Despesas Iniciais e Extraordinárias.

As parcelas citadas no item (iv) acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

As parcelas citadas nos itens (iii) acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IBS (Imposto sobre Bens e Serviços), CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, enquanto as parcelas citadas no item (iv) acima acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

II. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Direitos Creditórios, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;

- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e desde que não arcadas pela Devedora;
- (iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI, desde que não arcadas pela Devedora;
- (iv) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
- (v) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

III. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI

Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as Despesas mencionadas nos itens acima, estas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

Observação: todos os valores serão acrescidos dos respectivos tributos incidentes os quais são: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição sobre o Lucro Líquido – CSLL, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre o custo nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

IV. Despesas Extraordinárias

São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à Oferta, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pela Instituição Custodiante e/ou pelos titulares dos CRI, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item, contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais de Titulares dos CRI, entre outras.

Todas as despesas, tais como mas não se limitando a honorários advocatícios e sucumbenciais, despesas cartorárias e de notificações, bem como eventuais multas, custas e condenações decorrentes de qualquer ação que a Instituição Custodiante venha a sofrer ou tenha que ingressar como autora ou como parte interessada em razão do papel de custodiante e registrador que exerce por força do Termo de Securitização dos CRI, razoavelmente incorridas (ou a incorrer), previamente aprovadas pela Securitizadora, e devidamente comprovadas pela Instituição Custodiante, deverão ser pagas ou adiantadas (conforme o caso) pela Securitizadora no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pela Instituição Custodiante nesse sentido. Ressalvadas as hipóteses de culpa ou dolo da Securitizadora, ou quando o objeto da lide não versar especificamente sobre os serviços por ela prestados na qualidade de Instituição Custodiante, a Securitizadora obriga-se a requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo de quaisquer demandas judiciais ou administrativas decorrentes da operação e contratar diretamente um escritório de advocacia para sua defesa, sendo que a escolha desse escritório deverá ocorrer de comum acordo entre as partes.

Anexo

Declaração da Securitizadora

Bari Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria “S1”, com sede na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, Curitiba, PR, CEP 80.250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“Securitizadora” ou “Emissora”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 73ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), em que a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade por ações, com filial na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, São Paulo, SP, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), declara, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) Nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, a Conta Centralizadora, bem como sobre os recursos decorrentes destes;
- (ii) Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”);
- (iii) As informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria “S1”, concedido sob o nº 27, encontra-se atualizado;
- (v) Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, que não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, {data de assinatura}.

Bari Securitizadora S.A.

Nome: {Nome do Representante 1}
Cargo: {Cargo do Representante 1}
CPF nº: {CPF do Representante 1}
E-mail: {E-mail do Representante 1}

Nome: {Nome do Representante 2}
Cargo: {Cargo do Representante 2}
CPF nº: {CPF do Representante 2}
E-mail: {E-mail do Representante 2}

Anexo

Declaração de Registro Atualizado perante a Comissão de Valores Mobiliários

Bari Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria “S1”, com sede na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, Curitiba, PR, CEP 80.250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60 (“**Emissora**”), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª Emissão da Emissora, nos termos do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebrado nesta data (“**Termo de Securitização**”), cujo requerimento de registro foi submetido à CVM, sob o rito do registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 26, inciso VIII, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a investidores profissionais, serve-se da presente para, nos termos do artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160, declarar que seu registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, concedido sob o nº 27, encontra-se atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, {data de assinatura}.

Bari Securitizadora S.A.

Nome: {Nome do Representante 1}
Cargo: {Cargo do Representante 1}
CPF nº: {CPF do Representante 1}
E-mail: {E-mail do Representante 1}

Nome: {Nome do Representante 2}
Cargo: {Cargo do Representante 2}
CPF nº: {CPF do Representante 2}
E-mail: {E-mail do Representante 2}

Anexo

Declaração da Instituição Custodiante

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade por ações, com filial na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Instituição Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebrado nesta data (“**Termo de Securitização**”) declara **Bari Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria “S1”, com sede na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, Curitiba, PR, CEP 80.250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60 (“**Securitizadora**”), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora, para fins dos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 34 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue, para custódia, (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) os Boletins de Subscrição (conforme definido no Termo de Securitização); (iii) o Termo de Securitização; (iv) os Contratos de Garantia (conforme definido no Termo de Securitização); (v) os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização), se houver; e (vi) os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (i) a (v) acima).

O O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, {data de assinatura}.

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

Nome: {Nome do Representante 1}
Cargo: {Cargo do Representante 1}
CPF n.º: {CPF do Representante 1}
E-mail: {E-mail do Representante 1}

Nome: {Nome do Representante 2}
Cargo: {Cargo do Representante 2}
CPF n.º: {CPF do Representante 2}
E-mail: {E-mail do Representante 2}

Anexo

Declaração do Coordenador Líder

Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S.A., instituição inscrita no CNPJ sob o nº 00.556.603/0001-74, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Coordenador Líder**” ou “**Securitizadora**”), para fins de atendimento ao previsto na Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 77ª emissão da Securitizadora (“**Emissão**” e “**CRI**”, respectivamente), declara, para todos os fins e efeitos, ter agido com diligência para, assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“**Termo de Securitização**”).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

O O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, {data de assinatura}.

Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S.A.

Nome: {Nome do Representante 1}
Cargo: {Cargo do Representante 1}
CPF n.º: {CPF do Representante 1}
E-mail: {E-mail do Representante 1}

Nome: {Nome do Representante 2}
Cargo: {Cargo do Representante 2}
CPF n.º: {CPF do Representante 2}
E-mail: {E-mail do Representante 2}

Anexo

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910,

Cidade / Estado: São Paulo/SP

CNPJ n.º: 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 n.º: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

Número da Emissão: 77ª

Número das Séries: Única

Emissor: **Bari Securitizadora S.A.**, CNPJ n.º 10.608.405/0001-60

Quantidade: 68.000 (sessenta e oito mil)

Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

O O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, {data de assinatura}.

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

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Cargo: Sócio Diretor

CPF n.º: 001.362.577-20

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

Anexo
Modelo de Boletim de Subscrição

DATA: {=}	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS						{=}	
03 Vias								
Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários ("Boletim de Subscrição"), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda., firmado, em 10 de março de 2026, entre a Emissora (abaixo identificada) e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima com filial situada na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, São Paulo/SP, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, referente à 77ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora (abaixo identificada) ("Termo de Securitização").								
EMISSION								
Bari Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria "S1", com sede na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, Curitiba, PR, CEP 80.250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60 ("Emissora")								
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO								
Local	Data de Emissão	Data de Vencimento	Emissão	Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Série	Valor Total da Emissão
São Paulo, SP	09/03/2026	{Dia}/{Mês}/{Ano}	77ª	Única	68.000	R\$ 1.000,00	R\$ 68.000.000,00	R\$ 68.000.000,00
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI								
Amortização			Remuneração					
Atualização Monetária		Forma de Pagamento	Taxa			Forma de Pagamento		
Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.		Conforme o respectivo cronograma de pagamentos constante no Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.			Conforme o respectivo cronograma de pagamentos constante no Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização		
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO								
Lastro:		A totalidade dos Créditos Imobiliários.						
Forma:		Nominativa e Escritural						
Agente Fiduciário:		Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.						
Data do Termo de Securitização:		10 de março de 2026						
Garantias:		Os CRI não contarão com garantias, no entanto, os Créditos Imobiliários contam com as seguintes Garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) CF; e (iv) Fundos.						
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR								
Nome, ou Denominação Social:					CPF ou CNPJ:			
{=}					{=}			
Endereço:			N.º		Complemento:			
{=}			{=}		{=}			
Cidade:			UF:		País:			
{=}			{=}		{=}			
CRI SUBSCRITOS								
Quantidade	Valor de Integralização por Unidade de CRI					Valor Total a ser Integralizado		
{=}	R\$ {=}, em {=}					R\$ {=}, em {=}		
	R\$ {=}, em {=}					R\$ {=}, em {=}		
	R\$ {=}, em {=}					R\$ {=}, em {=}		
	R\$ {=}, em {=}					R\$ {=}, em {=}		
	R\$ {=}, em {=}					R\$ {=}, em {=}		
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO								
Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, em moeda corrente nacional, podendo sua Data de Integralização (conforme definido no Termo de Securitização) ser diferente da data de celebração do Boletim de Subscrição. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3. O "Preço de Integralização" significa: (i) o Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização; e (ii) após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento até a Data de Integralização em questão, de acordo com o disposto no termos do Termo de Securitização.								
ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES								
O Subscritor neste ato declara, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretratável, referente à Série Única da 73ª Emissão, de CRI da Emissora. Os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização. O Subscritor igualmente <u>declara</u> que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de Investidor Profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora, ao Agente Fiduciário e/ou ao Coordenador Líder por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.								

O Subscritor, neste ato, declara ainda:

- (i) ter ciência de que, na forma do artigo 26 da Lei 14.430, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
- (ii) ter ciência de que os Créditos Imobiliários e suas Garantias, sob regime fiduciário, destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
- (iii) ter ciência de que os Créditos Imobiliários e suas Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;
- (iv) ter ciência de que, na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
- (v) ter ciência da nomeação do Agente Fiduciário para atuar na Emissão, com a qual concorda;
- (vi) ter ciência de que a Oferta não conta com coobrigação da Emissora e que a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (vii) que a presente subscrição de CRI não tem como objetivo ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
- (viii) que, ao assinar este boletim, afirma a sua condição de investidor profissional, conforme definição constante no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30" e "Investidor Profissional", respectivamente);
- (ix) que, sendo fundo de investimento, não recebe aplicação de recursos oriundos de regimes próprios de previdência social, instituídos pela União, Estados, Distrito, Federal e Municípios ("RPPS"), constituídos nos termos da Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, uma vez que é vedado aos fundos de investimento que recebem recursos de RPPS aplicar, direta ou indiretamente, em ativos de emissão de companhias securitizadoras, nos termos da Resolução CMN 3.922, de 25 de novembro de 2010, conforme alterada;
- (x) ter ciência de que a Oferta foi objeto de registro automático pela CVM, nos termos da Resolução CVM 160, não tendo sido, portanto, objeto de análise prévia pela CVM;
- (xi) ter ciência de que os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais, no mercado primário e secundário;
- (xii) estar ciente e concordar que os CRI serão registrados para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente através da B3; e (ii) negociação no mercado secundário e para custódia eletrônica por meio do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
- (xiii) que fez sua própria análise, pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre: (i) a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, suas atividades e sua situação financeira; (ii) a Devedora e os Garantidores (conforme definidos no Termo de Securitização), na qualidade de tomadores dos recursos captados por meio dos CRI, suas atividades, capacidades de pagamento e suas situações financeiras; (iii) a carteira de Créditos Imobiliários, sua homogeneidade, qualidade e periodicidade; (iv) todos os riscos associados ao investimento nos CRI e quaisquer outras informações relevantes para sua tomada decisão de investimento nos CRI; e (v) a constituição, suficiência, qualidade e exequibilidade das Garantias oferecidas no âmbito da emissão dos CRI, inclusive com relação ao item ^o abaixo. Assim, considerando sua situação financeira e seus objetivos de investimento, tomou a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização dos CRI. Para tanto, teve acesso a todas as informações que julgou necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI;
- (xiv) conhecer e estar de pleno acordo com todos os termos e condições dos CRI, conforme descritos no Termo de Securitização, bem como com os termos e condições dos demais documentos relativos à Oferta, os quais, em seu entendimento, são suficientes para a análise e decisão de investimento nos CRI;
- (xv) ser capaz e ter conhecimento e experiência suficiente em finanças, análise de risco de crédito e negócios para avaliar os méritos, a qualidade, os riscos e a adequação do investimento nos CRI e, portanto, baseou-se exclusivamente em suas próprias fontes de informação e de análise de crédito para realização do investimento nos CRI;
- (xvi) possuir capacidade financeira para o investimento nos CRI, que é adequado ao seu nível de sofisticação e perfil de risco;
- (xvii) que avaliou de forma independente, com recursos internos ou com a contratação de um escritório de advocacia especializado, conforme o caso, os aspectos jurídicos relacionados aos CRI;
- (xviii) que teve acesso e analisou todos os relatórios mencionados no Termo de Securitização, quais sejam, a opinião legal da Oferta, o relatório de auditoria jurídica;
- (xix) que leu e está de acordo com todos os fatores de risco previstos no Termo de Securitização;
- (xx) que tem pleno conhecimento de que a subscrição e integralização dos CRI constitui operação indicada somente para investidores capazes de entender e assumir os riscos envolvidos nesse tipo de operação;
- (xxi) que a opção de investimento nos CRI, considerando-se a sua revisão independente e os aconselhamentos profissionais que recebeu, deu-se com base no fato de que a subscrição ou aquisição dos CRI: (i) é plenamente compatível com suas necessidades financeiras, objetivos e condições de investimento; (ii) cumpre e é plenamente compatível com as políticas de investimento, diretrizes e restrições que lhe são aplicáveis; e (iii) é para si adequada e conveniente, apesar dos riscos inerentes aos CRI;
- (xxii) estar ciente de todos os termos e condições relacionados à Oferta, em especial à seção de Fatores de Risco, além de ter ciência que o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação contém a totalidade das informações fornecidas pela Devedora e Garantidores à Emissora e ao Coordenador Líder, e, nesse sentido, isenta o Coordenador Líder e a Emissora de qualquer reclamação que possa vir a ter quanto à adequação e suficiência de tais informações para a decisão de investimento nos CRI;
- (xxiii) ter pleno conhecimento que a Emissora não atuou como consultora financeira, jurídica ou agente em relação à Oferta e à subscrição ou aquisição dos CRI;
- (xxiv) saber que não serão celebrados contratos de estabilização de preços e/ou de garantia de liquidez para os CRI;
- (xxv) que é capaz de suportar os riscos econômicos e eventual perda de todo ou parte de seu investimento nos CRI;
- (xxvi) isentar de forma ampla, irrevogável e irretirável, a Emissora de qualquer responsabilidade por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta dos investimentos nos CRI, reconhecendo que não tem qualquer direito de regresso contra a Emissora;
- (xxvii) que é capaz de suportar os riscos econômicos e eventual perda de todo ou parte de seu investimento nos CRI;

(xxviii)	isentar de forma ampla, irrevogável e irretroatável, a Emissora e o Coordenador Líder de qualquer responsabilidade por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta dos investimentos nos CRI, reconhecendo que não tem qualquer direito de regresso contra a Emissora e/ou o Coordenador Líder;	
(xxix)	ter plena ciência do relacionamento comercial mantido entre o Coordenador Líder e a Emissora e desta com a Devedora e os Garantidores, e de que o Coordenador Líder e a Emissora foram remunerados pela Devedora pelos serviços prestados em relação à Oferta, conforme definido no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;	
(xxx)	que no caso de pessoas jurídicas, a aquisição dos CRI e a celebração e entrega desta declaração foi devidamente autorizada por seus representantes legais e nos termos de seu contrato ou estatuto social; e	
(xxxi)	(a) ter ciência de que foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (b) ter ciência de que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) ter ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (iv) ter ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (v) que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (vi) que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora.	
Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.		
São Paulo, {=} de {=} de {=}.		
{=}		
Subscritor		
Bari Securitizadora S.A.		
Emissora		
Testemunha:		Testemunha:
Nome: {=}		Nome: {=}
CPF n.º: {=}	CPF n.º: {=}	

Anexo

Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores dos CRI

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e do Imposto de Renda (“IR”) e sobre os rendimentos auferidos em CRI por residentes no Brasil

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores peças físicas estão isentos do IRRF e do IR na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, Inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo, nos termos do parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução RFB 1.585”).

Os investidores que forem peças jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados pelo IRRF exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF dos investidores peças jurídicas tributadas nos regimes do lucro presumido ou do lucro real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado nas bases de cálculo do IR – no caso, o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) – e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano ou a parcela do lucro presumido que exceder a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por trimestre. A alíquota da CSLL corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993. A isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao IRRF.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do IR sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995, e artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de IRRF, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ pela CSLL, às alíquotas vigentes.

Para os investidores residentes que não sejam entidades imunes, haverá, ainda, a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de

mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e do Imposto de Renda (“IR”) e sobre os rendimentos auferidos em CRI por investidores não residentes

Aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior (“Não Residentes”) aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos Não Residentes cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014 (“Resolução CMN 4.373”) (“Não Residentes 4373”), e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), nos termos do artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, e artigo 16 da Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001 (“MP 2189-49”). Os Não Residentes 4373 ficam isentos do IRRF sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Outros rendimentos auferidos por tais investidores, não definidos como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, e artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995).

É prevista, ainda, alíquota zero de IR aos Não Residentes 4373, sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também aos fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário (artigo 3º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011).

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investidores não residentes oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida, hipótese em que estes sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da MP 2.189-49, artigo 24 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e artigo 8º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013), incluindo a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20

de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

É considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), percentual este que está reduzido para 17% (dezessete por cento) pela Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, especificamente no caso de países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. O artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução RFB 1.585).

Contribuição ao PIS e COFINS

A contribuição para o PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras que estejam sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, estão sujeitos à incidência de PIS à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento), por se tratarem de receitas financeiras, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015. No caso de pessoas jurídicas tributadas na sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos auferidos em CRI. Não há incidência de PIS e COFINS no caso de investidores pessoas físicas.

Na hipótese de investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados por PIS e COFINS, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

As companhias securitizadoras poderão deduzir as despesas de captação incorridas no âmbito das operações de securitização, da base de cálculo do PIS e da COFINS, nos termos do artigo 2º, §8º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, com redação dada pela Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.

Imposto Sobre Operações Financeiras

Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF”)

As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF-Títulos, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Código da Operação: 73EBARI)

Porém, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Os investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com a Resolução CMN 4.373 estão sujeitos à incidência do IOF-Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007). Porém, a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Anexo

Fatores de Risco

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora, aos Garantidores, e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, a Devedora, os Garantidores e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Securitizadora, a Devedora, os Garantidores e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Fatores de Risco Relacionados à Economia Nacional

Política Econômica do Governo Federal

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Securitizadora ou da Devedora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora e a Devedora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Securitizadora.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, a Devedora e seus ativos imobiliários. 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 Securitizadora e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedora. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Devedora.

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Código da Operação: 73EBARI)

de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Lastro, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

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

Fatores de Risco Relacionados à Securitizadora

Securitizadora dependente de registro de companhia securitizadora

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadora, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Não realização do Patrimônio Separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Devedora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI uma vez que não há coobrigação da Securitizadora com as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Garantidores na Oferta. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI

deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

Administração e desempenho

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Securitizadora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Fatores de Risco Relacionados à Devedora

Capacidade da Devedora e de Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora ou dos Garantidores de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora e Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

Perda de pessoal importante

A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora.

Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Lastro. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Lastro. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Lastro, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Risco em Função da Dispensa de Registro dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, seguirá o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, na qualidade de emissora dos CRI e de distribuidor da oferta dos CRI, não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente desde 02 de janeiro de 2023. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, e os Avalistas, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Código da Operação: 73EBARI)

investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Liquidez dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI bem como no caso de inadimplemento.

Crédito

A Securitizadora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Securitizadora, e não recebimento de recursos pelos Titulares dos CRI.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. 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 e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Risco de os pagamentos das Despesas serem arcados pelos Titulares de CRI

As Despesas da operação de securitização serão arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas. Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares de CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar referidas as despesas, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares de CRI. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas serão pagas preferencialmente dos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Riscos relacionados à alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

Caso os órgãos reguladores respectivos entendam e/ou interpretem que a Emissão não atende aos preceitos legais e regulatórios, bem como apontem exigências que ocasionem a suspensão da Oferta, se não sanados no prazo de suspensão, ocasionarão a revogação da Emissão de forma definitiva.

Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada pela Resolução CMN nº 5.121, publicada em 1º de março de 2024, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória 2.158-35 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre as séries de CRI emitidos

A Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal,

previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “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”.

A Lei 14.430 estabeleceu no parágrafo 4º de seu artigo 27 que “Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, mas como referida lei não revogou expressamente a Medida Provisória 2.158-35, não podemos garantir que os Direitos Creditórios, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes direitos creditórios com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

Quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;

Estrutural

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

Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na Subscrição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários

A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Código da Operação: 73EBARI)

Operacional

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio.

Titularidade sobre os imóveis da Operação

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Operação.

Amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente ou de liquidar antecipadamente a Nota mediante notificação enviada à Securitizadora. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada do Lastro e, conseqüentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Os Eventos de Vencimento Antecipado (Não Automático) são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Notas e, conseqüentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e/ou dos Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Restrição à negociação

Os CRI somente poderão se negociados entre Investidores Profissionais uma vez que foi admitido o excesso de concentração por devedor ou coobrigado em decorrência da negociação estar restrita a investidores profissionais, na forma prevista no art. 43-A da Resolução CVM 60. Assim, cada Investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Tributação

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Código da Operação: 73EBARI)

gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Securitizadora é inferior ao total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Critérios adotados para concessão de crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Garantia fidejussória

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Avalistas em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval prestado pode afetar a capacidade dos Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Lastro.

Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, aos Imóveis, e Garantidores, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Devedora e da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e com relação às Garantias, sendo certo que a referida auditoria poderá ser concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora.

Desapropriação

O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) poderá(ão) ser desapropriado(s), total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

Discussões Judiciais

A Devedora pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Lastro e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Código da Operação: 73EBARI)

acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Notas e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, consequentemente, afetar negativamente os CRI.

Atuação do Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Emissora.

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como Agente Fiduciário em outra emissão de valores mobiliários de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Emissora faz parte. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu grupo econômico em outra emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão.

Não comprovação da Destinação de Recursos.

Com base em precedentes analisados pelo Colegiado da CVM ao longo do tempo, passou a ser possível a emissão de CRI lastreados em créditos considerados imobiliários devido a destinação dos recursos oriundos da emissão de tais títulos. A Devedora se obrigou a comprovar a destinação de recursos para fins de enquadramento do crédito durante a vigência da emissão até a Data de Vencimento. Caso a não haja a efetiva comprovação da destinação de recursos até a Data de Vencimento, poderá ser interpretada a não caracterização total do lastro conforme exigido, o que poderá impactar diretamente a emissão e os investidores, com consequências impostas pelos reguladores, CVM e/ou Anbima.

Risco Relacionado à Gestão dos Direitos Creditórios Dados em Garantia na Cessão Fiduciária

Nos termos dos Documentos da Operação, a gestão dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente em garantia será realizada diretamente pelos Garantidores CF. A centralização da gestão junto aos Garantidores CF pode implicar riscos adicionais aos investidores, tais como: (i) possibilidade de falhas operacionais, administrativas ou de compliance na condução da gestão dos Direitos Creditórios; (ii) risco de inadimplemento, atraso ou ineficiência na cobrança, controle e repasse dos valores relacionados aos Direitos Creditórios; e (iii) eventuais questionamentos jurídicos sobre a atuação dos Garantidores CF nessa função. Tais circunstâncias podem impactar adversamente a regularidade, tempestividade e integralidade dos pagamentos devidos na Operação, bem como a efetividade da garantia cedida, resultando em potenciais perdas aos investidores.

Risco Relacionado à Dação em Pagamento de Créditos Imobiliários e Garantias

Nos termos da Lei 14.430, é possível a dação em pagamento dos Créditos Imobiliários e das Garantias vinculadas à Emissão diretamente aos Titulares dos CRI, para fins de quitação parcial ou total dos CRI. A dação em pagamento está sujeita a situação registral da transferência dos ativos e eventuais custos, tributos e despesas relacionados à formalização da dação e à posterior alienação ou gestão dos ativos recebidos. Além disso, não há garantia de que os ativos recebidos em dação serão suficientes para satisfazer integralmente os direitos dos investidores, podendo ocorrer perdas patrimoniais. Ademais, a adoção desse mecanismo poderá implicar maior complexidade operacional, aumento do prazo de recuperação dos valores investidos e exposição dos investidores a riscos adicionais, como riscos de mercado, de crédito, jurídico e de iliquidez dos ativos recebidos.

Demais riscos

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

Anexo
Outras Emissões do Agente Fiduciário

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

Emissora: Bari Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 109	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.628.733,64	Quantidade de ativos: 13628
Data de Vencimento: 18/02/2041	
Taxa de Juros: IGP-M + 8,0812% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesa, e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Cajazeiras; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Conceição de Coité; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Vitória da Conquista; (iv) Fiança; (v) Fundo de Despesas; (vi) Seguro de Perda de Receitas; (vii) Seguro Patrimonial;	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.750.000,00	Quantidade de ativos: 23750
Data de Vencimento: 24/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,6825% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (1º e 2º semestres de 2023 e 2024); - Demonstrações Financeiras da Devedora (Helvetia) devidamente auditadas (2022 e 2023); - Balanço patrimonial anual das Fiduciárias TAREF e VILA NOVA (2023);	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, imóveis situados na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Rua Hygyno Ferraz Lemos, nº 90, Chácara Alvorada, melhor descritos e caracterizados pelas Matrículas nº 54.496, 54.497 e 56.909, todas do Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP, conforme Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, todas e quaisquer outras Quotas que porventura, a partir de (22.07.2022), venham a ser emitidas pela Sociedade (Novas Quotas) e subscritas pelas Fiduciárias, todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas e das Novas Quotas, inclusive lucros, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, amortizações, valores de resgate, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas e às Novas Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, decorrentes dos Contratos de Aluguel e dos Contratos de Venda e Compra, presentes e futuros, conforme o caso, da comercialização (i) das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Villa que serão incorporadas no Imóvel Villa pela Emissora (Unidades Villa); e (ii) das lojas comerciais e das residências de alto padrão integrantes do Empreendimento Bougainville a serem edificadas nos Lotes Bougainville (Unidades Bougainville, e, em conjunto com as Unidades Villa, simplesmente Unidades).	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Código da Operação: 73EBARI)

Série: 1	Emissão: 8
Volume na Data de Emissão: R\$ 142.605.321,00	Quantidade de ativos: 142605
Data de Vencimento: 26/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (2º semestre de 2022 / 1º semestre de 2023 e 2024).	
Garantias: (i) Aval: Tendo como avalista - HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.; (ii) Fundo de Despesas: constituído pelas Devedoras para garantir o pagamento das Despesas, no montante mínimo de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais); (iii) Fundo de Reserva: constituído pelas Devedoras para suportar eventual inadimplemento pecuniário das CCB e do presente Termo de Securitização, no montante mínimo de R\$ 1.850.000,00 (um milhão, oitocentos e cinquenta mil reais); (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel: a AF Unidades Facces, constituída pela Hesa 182, nos termos do Contrato AF Unidades Facces; AF Unidades Patteo Bosque Maia, constituída pela Hesa 170, nos termos do Contrato AF Unidades Patteo Bosque Maia; AF Unidades Santos, constituída pela Hesa 101, nos termos do Contrato AF Unidades Santos; AF Unidades Spazio, constituída pela Hesa 68, nos termos do Contrato AF Unidades Spazio; AF Unidades SPSH, constituída pela Hesa 146, nos termos do Contrato AF Unidades SPSH.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.768.352,22	Quantidade de ativos: 28768
Data de Vencimento: 10/03/2043	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura (Abril a Dezembro de 2024).	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários; (ii) Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva será constituído com o excedente dos recursos dos Créditos Imobiliários recebidos após o pagamento das parcelas de Juros e da Amortização dos CRI, montante este que será variável ao longo do prazo dos CRI, devendo sempre equivaler a 2 (duas) parcelas da média dos recebimentos dos Créditos Imobiliários previstos para os próximos 12 meses. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.375.826,31	Quantidade de ativos: 32375
Data de Vencimento: 10/12/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel: a ser formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, a ser celebrado, entre a Artemis, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e o Cedente, na qualidade de interveniente anuente. (ii) Alienação Fiduciária Oscar Freire: A alienação fiduciária dos imóveis identificados pelas matrículas nº 65.451 e 65.563, ambas do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo SP, formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária Oscar Freire. (iii) Fiança: Eltanin Participações Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 05.141.860/0001-69; David Coury Neto, portador da cédula de identidade RG nº 5.884.028 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 007.930.428-10; Denis Coury, portador da cédula de identidade RG nº 7.526.395 SSP/SP; Douglas Coury, portador da cédula de identidade RG nº 5.884.0138 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 007-930.098-71 e sua cônjuge Maria Aparecida Coury, portadora da cédula de identidade nº 7.611.284-6 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 030.542.238-33; (iv) Seguro Patrimonial e de Perda de receitas; (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.040.792,88	Quantidade de ativos: 15040
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: 11% do IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: cede e transfere à Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, em cessão fiduciária em garantia os Direitos Creditórios, presentes e futuros, decorrentes da comercialização dos Lotes do Empreendimento Imobiliário, nos termos do Contrato de Cessão; e (ii) se compromete a ceder fiduciariamente a totalidade dos Direitos Creditórios, quando estes forem devidamente formalizados (II) Coobrigação: Nos termos do presente instrumento e do artigo 296 do Código Civil, a Originadora se responsabiliza pela recompra dos Créditos Imobiliários nas Hipóteses de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e da Multa Indenizatória, inclusive perante a Emissora, bem como pela	

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Código da Operação: 73EBARI)

solvência dos Devedores em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada solidária e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários. (iii) Fundo de Reserva: Fundo de Reserva constituído no Contrato de Cessão Originária que nesta data representa o montante de R\$ 752.039,64 (iv) Fundo de Despesas: Fundo de Despesas constituído na Conta do Patrimônio Separado por meio da retenção de parte do Preço da Cessão, no montante de R\$ 454.799,55 (v) Alienação Fiduciária de Quotas: Constitui caráter irrevogável e irretroatável a alienação fiduciária, em benefício da Fiduciária, do domínio resolúvel e a posse indireta das quotas de emissão da Sociedade contempladas: 75% (setenta e cinco por cento) das quotas de emissão da Sociedade o Sr. Sebastião alienará fiduciariamente 25 Quotas e o Sr. a Biapó alienará fiduciariamente 50 Quotas (vi) Fiança: como fiador a BIAPÓ URBANISMO LTDA; (vii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 15
Volume na Data de Emissão: R\$ 87.500.000,00	Quantidade de ativos: 87500
Data de Vencimento: 15/01/2030	
Taxa de Juros: CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação de Recursos acompanhados da documentação comprobatória (1º e 2º semestre de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024);	
Garantias: (I) Aval: Como avalista SM Empreendimentos Ltda, SB Construção e Incorporação 01 Ltda, SB Construção e Incorporação 02 Ltda, SBU Empreendimento 01 Ltda, Marcos Antônio Maluf e Leonardo Chicre Maluf (II) Cessão Fiduciária: A cedente cede a totalidade dos créditos imobiliários da CCB (III) Alienação Fiduciária: A Fiduciárias alienam fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, descritos e caracterizados nos Anexos I dos Contratos de AF (III) Fundo de despesas: No valor de R\$ 112.423,53 (IV) Fundo de reserva: No valor de R\$ 3.000.000,00	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 17
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.009.012,90	Quantidade de ativos: 37009
Data de Vencimento: 18/02/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,1525% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (II) Fundo de despesa: A retenção da quantia de R\$ 37.534,80 de 01/03/2023 até 31/01/2025	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 16
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.983.673,57	Quantidade de ativos: 8983
Data de Vencimento: 25/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas dos Imóveis, objetos da Alienação Fiduciária, devidamente averbadas (matrículas nº 227.956, 370.426, 370.428, 370.453, 53.047 e 53.048).	
Garantias: (I) Regime Fiduciário sobre Créditos: A Cedente cede à Cessionária os Créditos Imobiliários no valor de 33.510.966,14 (II) Fundos de Reserva: será destinado (i) ao pagamento da parcela da amortização e dos juros remuneratórios dos CRI em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários para pagamento dos CRI Sênior e (ii) para o pagamento de quaisquer outras despesas do Patrimônio Separado. (III) Alienação Fiduciária: a ser estabelecida no termo de alienação fiduciária	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 10
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.117.176,51	Quantidade de ativos: 30117
Data de Vencimento: 10/05/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários; (II) Fundo de Reserva: Será destinado ao pagamento da parcela da	

amortização e dos juros remuneratórios dos CRI em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários; (III) Alienação Fiduciária de Imóveis outorgadas no âmbito dos Contratos de Imobiliários.

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.368.000,00	Quantidade de ativos: 48368
Data de Vencimento: 25/05/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelo fiador, sendo ele: O Grupo Mateus S.A.; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula nº 25.020, registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Itabuna/BA (Imóvel Itabuna), o imóvel de matrícula nº 126.463, registrado no 1º registro Geral de Imóveis de Maceió/AL (Imóvel Maceió), o imóvel de matrícula nº 145.173, registrado no 1º Registro Geral de Imóveis de Maceió/AL (Imóvel Antares) constituída no Contrato de Alienação Fiduciária e o imóvel de matrícula nº 25.020, registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Itabuna/BA (Imóvel Itabuna); (III) Seguro Patrimonial: A ser contratado pela Devedora; (IV) Fundo de Despesas: Será constituído no valor de 1.584.823,33 milhões de reais; (V) Fundo de complemento: Será constituído no valor de 723.566,53 mil reais; (VI) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cessão Fiduciária de todo e qualquer recurso que eventualmente sobejarem após a realização do primeiro e segundo leilão dos imóveis, em sede de execução da Alienação Fiduciária; (VII) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.075.185,13	Quantidade de ativos: 64075
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1058% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelas Fiadoras no âmbito dos respectivos Contratos de Locação; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis - sobre os Recebíveis Futuros decorrentes da exploração econômica dos Imóveis, incluindo, mas não se limitando, ao principal, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais decorrentes dos direitos creditórios oriundos da locação ou sublocação de parte dos Imóveis, com exceção dos Créditos Imobiliários; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - (a) de 26.861.000 quotas de emissão da TR4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 46.136.601/0001-27, representativas de 100% do capital social da TR4, e quaisquer quotas da TR4 que venham a ser emitidas, bem como todos os direitos inerentes às quotas, inclusive direito de preferência, os quais se sujeitarão, automaticamente, à alienação fiduciária ora constituída; (b) 23.711.000 quotas de emissão da TR5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 46.940.669/0001-64, representativas de 100% do capital social da TR5, e quaisquer quotas da TR5 que venham a ser emitidas, a qualquer título, bem como todos os direitos inerentes às quotas, inclusive direito de preferência, os quais se sujeitarão, automaticamente, à alienação fiduciária ora constituída;	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.105.000,00	Quantidade de ativos: 17105
Data de Vencimento: 15/04/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Carta de Fiança Bancária, nº 451176/22, junto ao Banco Citibank S.A.; e (ii) Fundo de Despesas;	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.126.000,00	Quantidade de ativos: 60126
Data de Vencimento: 15/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel (Guarujá) no RGI competente e envio das matrículas dos imóveis com a AF devidamente averbada (Matrículas nº 89.747 e 93.156).	

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Código da Operação: 73EBARI)

Garantias: (I) Alienação Fiduciária do Imóvel Bangu, objeto da matrícula nº 21191, registrado no 12º Registro de Imóveis/RJ e do Imóvel Guarujá, objeto da matrícula nº 89.747 e 93.156 do Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá; (II) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Renato Maia Pupo e Daniel Aguiar Prado; (III) Fundo de Reserva; (IV) Fundo de Juros; (V) Fundo de Despesas

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 175.626.673,07	Quantidade de ativos: 175626
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,9% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (Belém) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 22.510 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Belém/PA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Patos) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 66.922 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Patos/PB; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Guarabira) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 13.224 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarabira/PB; (iv) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis (Caruaru Universitário) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 35.608 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Caruaru/PE; (v) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis (Caruaru Leão Dourado) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 13.005 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Caruaru/PE; (vi) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis (Aracaju) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 29.783 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Aracaju/SE; (vii) Fundo de Reserva - Primeira Série; (viii) Fundo de Despesas - Primeira Série; (ix) Fundo de Reserva - Segunda Série; (xi) Fundo de Despesas - Segunda Série; (xii) Contrato de Garantia - 1ª Série: O Contrato tem por objeto: i) a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis de titularidade da TRXF11; ii) Alienação Fiduciária de Quotas RT9 que correspondem a R\$ 56.627.408,00; iii) Cessão Fiduciária de Sobejo RT9. (xiii) Contrato de Garantia - 2ª Série: O Contrato tem por objeto: i) a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis de titularidade da TRXF11; ii) Alienação Fiduciária de Quotas TR6 que correspondem a R\$ 30.909.643,00. (xiv) Fiança - Imóveis Aracaju, Belém, Patos, Guarabira, Caruru Universitário e Leão Dourado;	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.849.419,09	Quantidade de ativos: 48849
Data de Vencimento: 09/09/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (Belém) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 22.510 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Belém/PA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Patos) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 66.922 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Patos/PB; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Guarabira) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 13.224 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarabira/PB; (iv) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis (Caruaru Universitário) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 35.608 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Caruaru/PE; (v) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis (Caruaru Leão Dourado) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 13.005 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Caruaru/PE; (vi) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis (Aracaju) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 29.783 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Aracaju/SE; (vii) Fundo de Reserva - Primeira Série; (viii) Fundo de Despesas - Primeira Série; (ix) Fundo de Reserva - Segunda Série; (xi) Fundo de Despesas - Segunda Série; (xii) Contrato de Garantia - 1ª Série: O Contrato tem por objeto: i) a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis de titularidade da TRXF11; ii) Alienação Fiduciária de Quotas RT9 que correspondem a R\$ 56.627.408,00; iii) Cessão Fiduciária de Sobejo RT9. (xiii) Contrato de Garantia - 2ª Série: O Contrato tem por objeto: i) a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis de titularidade da TRXF11; ii) Alienação Fiduciária de Quotas TR6 que correspondem a R\$ 30.909.643,00. (xiv) Fiança - Imóveis Aracaju, Belém, Patos, Guarabira, Caruru Universitário e Leão Dourado;	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 17/12/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 37

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Código da Operação: 73EBARI)

Volume na Data de Emissão: R\$ 102.829.905,79	Quantidade de ativos: 102829
Data de Vencimento: 10/11/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel, objeto da Alienação fiduciária, devidamente averbada (Juazeiro matrícula nº 26.267).	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis - sobre o imóveis objetos das matrículas (a) nº 91.283 do 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PETROLINA/PE e nº 26.267 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Juazeiro/BA; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 62.888.213 quotas integralizadas e 303.144 quotas a integralizar da TR6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 47.998.005/0001-19. (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo - foram cedidos (i) totalidade dos recebíveis decorrentes da eventual excussão dos Imóveis no âmbito da execução de qualquer Alienação Fiduciária de Bens Imóveis que eventualmente sobejarem os valores das Obrigações Garantidas garantidos por cada um dos Imóveis, incluindo todos e quaisquer direitos, preferências e/ou prerrogativas relacionados a tais recebíveis, de titularidade da Proprietária; e (ii) a totalidade dos recebíveis de titularidade da Proprietária emergentes de indenização que venha a ser paga efetivamente pelo poder expropriante na hipótese de desapropriação, total ou parcial, de qualquer dos Imóveis, que eventualmente sobejarem os valores das Obrigações Garantidas garantidos por cada um dos Imóveis; e (iii) totalidade dos recebíveis de titularidade da Proprietária emergentes de indenização que venha a ser paga pelas seguradoras em razão de sinistro, total ou parcial, de qualquer dos Imóveis, que eventualmente sobejarem os valores das Obrigações Garantidas garantidos por cada um dos Imóveis, observado o disposto neste Contrato de Garantias; (v) Fiança - prestada por (a) GRUPO MATEUS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 24.990.777/0001-09, e (b) RIO BALSAS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.925.343/0001-79; (vi) Fundo Reserva; (vii) Fundo de Despesas.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 35
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 26/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Verificação do Fundo de Despesas (dezembro de 2024).	
Garantias: (i) Aval: Aval prestado pela Rodobens Participações S.A.; (ii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 60
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 24/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos - Relatório de Destinação de Recursos - Demonstrações Financeiras Trimestrais da SPE Empreendimentos Imobiliários Suzano Brandão	
Garantias: Garantias: (i) Aval; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras; e (viii) Endosso das Apólices de Seguro	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 46
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 26/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida pela Helbor Empreendimentos S.A (CNPJ nº 49.263.189/0001-02) e Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora (CNPJ nº 04.485.016/0001-92); (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Conforme exposto na Cláusula 7.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Quotas será cedida pela Helbor Empreendimentos S.A (CNPJ nº 49.263.189/0001-02) e Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora (CNPJ nº 04.485.016/0001-92); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) Cessão Fiduciária de Sobejo; (vi) Cessão Fiduciária de Conta Bancária; (vii) Fundo de Despesas; e (viii) Fundo de Reserva	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Código da Operação: 73EBARI)

Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.569.432,05	Quantidade de ativos: 25879
Data de Vencimento: 14/10/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 11,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Excesso; e (iv) Fundo de Antecipação	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 89.263.943,07	Quantidade de ativos: 89263
Data de Vencimento: 08/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 6,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 17/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; ii) Aval; iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; iv) Alienação Fiduciária de Participações; v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; vi) Fundo de Aquisição; vii) Fundo de Obras; viii) Fundo de Despesas; ix) Fundo de Reserva.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 110.000.000,00	Quantidade de ativos: 110000
Data de Vencimento: 23/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Aval; (iv) Fundos; e (v) Endosso do Seguro Risco Garantia.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 54
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/10/2040	
Taxa de Juros: IGP-M + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fundo de Despesas; e (ii) Fundo de Contingências.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.000.000,00	Quantidade de ativos: 63000
Data de Vencimento: 25/10/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Código da Operação: 73EBARI)

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Nos termos da cláusula 6.6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 caput, da Lei das Sociedades por Ações.

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 64
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 25/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Garantia prestada pela ASM Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (Fiduciante), incidente sobre o imóvel objeto da matrícula nº 115.575 do 5º Registro de Imóveis de São Paulo/SP e suas futuras unidades. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Garantia prestada pela Delos Incorporação e Participação SPE Ltda., sobre a totalidade das quotas representativas do capital social da ASM Empreendimentos Imobiliários (Sociedade/Devedora), também são dados em garantia todos os créditos que a Delos teria direito a receber da Sociedade, como dividendos e juros sobre capital próprio. (iii) Cessão Fiduciária de Diretos Creditórios: Garantia prestada pela ASM Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, abrangendo a totalidade dos direitos creditórios presentes e futuros decorrentes das vendas das unidades do empreendimento "Ligneia Higienópolis", além dos recursos na conta de livre movimentação. (iv) Aval: Garantia prestada por: Alfa Realty Participação & Negócios Imobiliários Ltda., Delos Incorporação e Participação SPE Ltda., Pivô Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Rocontec Construções e Incorporações Ltda. (v) Fundo de Reserva, Despesas e Obra - Recursos retidos para garantir a liquidez dos pagamentos e o custeio de despesas e obras.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 358.010.000,00	Quantidade de ativos: 358010
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: PRE + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) Fiança; ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 199.905,17	Quantidade de ativos: 200
Data de Vencimento: 08/11/2045	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Dos imóveis localizados em Cametá/PA, Carpina/PE, Imperatriz/MA e Salvador/BA. Prestada pelo Cedente (TRXF11) e pela TR14. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Correspondente aos 20% remanescentes dos créditos de locação. Prestada pelo Cedente. (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% das quotas da TR14. Prestada pelo Cedente. (iv) Fiança: Prestada por Grupo Mateus S.A. e Rio Balsas Participações. (v) Fundos de Reserva e Despesas: Constituídos inicialmente nos valores de R\$ 2.050.000,00 e R\$ 1.849.861,47, respectivamente.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 70
Volume na Data de Emissão: R\$ 126.122.000,00	Quantidade de ativos: 126122
Data de Vencimento: 14/11/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 8,251% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Código da Operação: 73EBARI)

Série: 1	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.600.000,00	Quantidade de ativos: 72600000
Data de Vencimento: 15/01/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 0,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Imóvel Caldas Novas: Prestada pelo TRX Real Estate FII sobre o imóvel da matrícula nº 114.842 (Caldas Novas/GO). Imóveis Cidade Alta: Prestada pela TR3 (domínio útil do solo) e pelo TRX Real Estate FII (direitos de superfície) sobre os imóveis das matrículas nº 196.829 e nº 200.157 (Rio de Janeiro/RJ). (ii) Fiança: Prestada por instituições financeiras de primeira linha (carta fiança ou seguro fiança) para garantir até 12 meses de aluguéis, especificamente para o Contrato de Locação Cidade Alta. (iii) Fundo de Reserva: Constituído na Conta Centralizadora para cobrir até 2 parcelas de amortização e remuneração.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.529.670,37	Quantidade de ativos: 44529
Data de Vencimento: 26/06/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Cajazeiras; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Conceição de Coité; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Vitória da Conquista; (iv) Fiança; (v) Fundo de Despesas; (vi) Seguro de Perda de Receitas; (vii) Seguro Patrimonial;	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 24/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,6825% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (1º e 2º semestres de 2023 e 2024); - Demonstrações Financeiras da Devedora (Helvetia) devidamente auditadas (2022 e 2023); - Balanço patrimonial anual das Fiduciárias TAREF e VILA NOVA (2023);	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, imóveis situados na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Rua Hygyno Ferraz Lemos, nº 90, Chácara Alvorada, melhor descritos e caracterizados pelas Matrículas nº 54.496, 54.497 e 56.909, todas do Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP, conforme Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, todas e quaisquer outras Quotas que porventura, a partir de (22.07.2022), venham a ser emitidas pela Sociedade (Novas Quotas) e subscritas pelas Fiduciárias, todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas e das Novas Quotas, inclusive lucros, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, amortizações, valores de resgate, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas e às Novas Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, decorrentes dos Contratos de Aluguel e dos Contratos de Venda e Compra, presentes e futuros, conforme o caso, da comercialização (i) das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Villa que serão incorporadas no Imóvel Villa pela Emissora (Unidades Villa); e (ii) das lojas comerciais e das residências de alto padrão integrantes do Empreendimento Bougainville a serem edificadas nos Lotes Bougainville (Unidades Bougainville, e, em conjunto com as Unidades Villa, simplesmente Unidades).	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.598.241,79	Quantidade de ativos: 1598
Data de Vencimento: 10/03/2043	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura (Abril a Dezembro de 2024).	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários; (ii) Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva será constituído com o excedente dos recursos dos Créditos Imobiliários recebidos após o pagamento das parcelas de Juros e da Amortização dos CRI, montante este que será variável ao longo do prazo dos CRI, devendo sempre equivaler a 2 (duas) parcelas da média dos recebimentos dos Créditos Imobiliários previstos para os próximos 12 meses. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Código da Operação: 73EBARI)

Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 16
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.267.055,51	Quantidade de ativos: 10267
Data de Vencimento: 25/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas dos Imóveis, objetos da Alienação Fiduciária, devidamente averbadas (matrículas nº 227.956, 370.426, 370.428, 370.453, 53.047 e 53.048).	
Garantias: (I) Regime Fiduciário sobre Créditos: A Cedente cede à Cessionária os Créditos Imobiliários no valor de 33.510.966,14 (II) Fundos de Reserva: será destinado (i) ao pagamento da parcela da amortização e dos juros remuneratórios dos CRI em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários para pagamento dos CRI Sênior e (ii) para o pagamento de quaisquer outras despesas do Patrimônio Separado. (III) Alienação Fiduciária: a ser estabelecida no termo de alienação fiduciária	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 10
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.673.176,47	Quantidade de ativos: 1673
Data de Vencimento: 10/05/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários; (II) Fundo de Reserva: Será destinado ao pagamento da parcela da amortização e dos juros remuneratórios dos CRI em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários; (III) Alienação Fiduciária de Imóveis outorgadas no âmbito dos Contratos de Imobiliários.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R\$ 29.381.000,00	Quantidade de ativos: 29381
Data de Vencimento: 25/05/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelo fiador, sendo ele: O Grupo Mateus S.A.; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula nº 25.020, registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Itabuna/BA (Imóvel Itabuna), o imóvel de matrícula nº 126.463, registrado no 1º registro Geral de Imóveis de Maceió/AL (Imóvel Maceió), o imóvel de matrícula nº 145.173, registrado no 1º Registro Geral de Imóveis de Maceió/AL (Imóvel Antares) constituída no Contrato de Alienação Fiduciária e o imóvel de matrícula nº 25.020, registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Itabuna/BA (Imóvel Itabuna); (III) Seguro Patrimonial: A ser contratado pela Devedora; (IV) Fundo de Despesas: Será constituído no valor de 1.584.823,33 milhões de reais; (V) Fundo de complemento: Será constituído no valor de 723.566,53 mil reais; (VI) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cessão Fiduciária de todo e qualquer recurso que eventualmente sobejarem após a realização do primeiro e segundo leilão dos imóveis, em sede de execução da Alienação Fiduciária; (VII) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 116.256.000,00	Quantidade de ativos: 116256
Data de Vencimento: 15/01/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel (Guarujá) no RGI competente e envio das matrículas dos imóveis com a AF devidamente averbada (Matrículas nº 89.747 e 93.156).	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária do Imóvel Bangu, objeto da matrícula nº 21191, registrado no 12º Registro de Imóveis/RJ e do Imóvel Guarujá, objeto da matrícula nº 89.747 e 93.156 do Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá; (II) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Renato Maia Pupo e Daniel Aguiar Prado; (III) Fundo de Reserva; (IV) Fundo de Juros; (V) Fundo de Despesas	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 27

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Código da Operação: 73EBARI)

Volume na Data de Emissão: R\$ 49.042.549,89	Quantidade de ativos: 49042
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1058% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelas Fiadoras no âmbito dos respectivos Contratos de Locação; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis - sobre os Recebíveis Futuros decorrentes da exploração econômica dos Imóveis, incluindo, mas não se limitando, ao principal, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais decorrentes dos direitos creditórios oriundos da locação ou sublocação de parte dos Imóveis, com exceção dos Créditos Imobiliários; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - (a) de 26.861.000 quotas de emissão da TR4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 46.136.601/0001-27, representativas de 100% do capital social da TR4, e quaisquer quotas da TR4 que venham a ser emitidas, bem como todos os direitos inerentes às quotas, inclusive direito de preferência, os quais se sujeitarão, automaticamente, à alienação fiduciária ora constituída; (b) 23.711.000 quotas de emissão da TR5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 46.940.669/0001-64, representativas de 100% do capital social da TR5, e quaisquer quotas da TR5 que venham a ser emitidas, a qualquer título, bem como todos os direitos inerentes às quotas, inclusive direito de preferência, os quais se sujeitarão, automaticamente, à alienação fiduciária ora constituída;	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.556.943,21	Quantidade de ativos: 2329
Data de Vencimento: 14/10/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 12,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Excesso; e (iv) Fundo de Antecipação	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 54
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.500.000,00	Quantidade de ativos: 10500
Data de Vencimento: 25/10/2040	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fundo de Despesas; e (ii) Fundo de Contingências.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 25/10/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 6.6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 caput, da Lei das Sociedades por Ações.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.400.000,00	Quantidade de ativos: 37400000
Data de Vencimento: 15/01/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 0,41% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Imóvel Caldas Novas: Prestada pelo TRX Real Estate FII sobre o imóvel da matrícula nº 114.842 (Caldas Novas/GO). Imóveis Cidade Alta: Prestada pela TR3 (domínio útil do solo) e pelo TRX Real Estate FII (direitos de superfície) sobre os	

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Código da Operação: 73EBARI)

imóveis das matrículas nº 196.829 e nº 200.157 (Rio de Janeiro/RJ). (ii) Fiança: Prestada por instituições financeiras de primeira linha (carta fiança ou seguro fiança) para garantir até 12 meses de aluguéis, especificamente para o Contrato de Locação Cidade Alta. (iii) Fundo de Reserva: Constituído na Conta Centralizadora para cobrir até 2 parcelas de amortização e remuneração.

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 24/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,6825% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (1º e 2º semestres de 2023 e 2024); - Demonstrações Financeiras da Devedora (Helvetia) devidamente auditadas (2022 e 2023); - Balanço patrimonial anual das Fiduciárias TAREF e VILA NOVA (2023);	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, imóveis situados na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Rua Hygyno Ferraz Lemos, nº 90, Chácara Alvorada, melhor descritos e caracterizados pelas Matrículas nº 54.496, 54.497 e 56.909, todas do Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP, conforme Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, todas e quaisquer outras Quotas que porventura, a partir de (22.07.2022), venham a ser emitidas pela Sociedade (Novas Quotas) e subscritas pelas Fiduciárias, todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas e das Novas Quotas, inclusive lucros, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, amortizações, valores de resgate, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas e às Novas Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, decorrentes dos Contratos de Aluguel e dos Contratos de Venda e Compra, presentes e futuros, conforme o caso, da comercialização (i) das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Villa que serão incorporadas no Imóvel Villa pela Emissora (Unidades Villa); e (ii) das lojas comerciais e das residências de alto padrão integrantes do Empreendimento Bougainville a serem edificadas nos Lotes Bougainville (Unidades Bougainville, e, em conjunto com as Unidades Villa, simplesmente Unidades).	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.598.241,79	Quantidade de ativos: 1598
Data de Vencimento: 10/03/2043	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura (Abril a Dezembro de 2024).	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários; (ii) Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva será constituído com o excedente dos recursos dos Créditos Imobiliários recebidos após o pagamento das parcelas de Juros e da Amortização dos CRI, montante este que será variável ao longo do prazo dos CRI, devendo sempre equivaler a 2 (duas) parcelas da média dos recebimentos dos Créditos Imobiliários previstos para os próximos 12 meses. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 16
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.416.909,69	Quantidade de ativos: 6416
Data de Vencimento: 25/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 0,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas dos Imóveis, objetos da Alienação Fiduciária, devidamente averbadas (matrículas nº 227.956, 370.426, 370.428, 370.453, 53.047 e 53.048).	
Garantias: (I) Regime Fiduciário sobre Créditos: A Cedente cede à Cessionária os Créditos Imobiliários no valor de 33.510.966,14 (II) Fundos de Reserva: será destinado (i) ao pagamento da parcela da amortização e dos juros remuneratórios dos CRI em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários para pagamento dos CRI Sênior e (ii) para o pagamento de quaisquer outras despesas do Patrimônio Separado. (III) Alienação Fiduciária: a ser estabelecida no termo de alienação fiduciária	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 10
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.673.176,47	Quantidade de ativos: 1673
Data de Vencimento: 10/05/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Código da Operação: 73EBARI)

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários; (II) Fundo de Reserva: Será destinado ao pagamento da parcela da amortização e dos juros remuneratórios dos CRI em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários; (III) Alienação Fiduciária de Imóveis outorgadas no âmbito dos Contratos de Imobiliários.

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.514.310,52	Quantidade de ativos: 82514
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1058% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelas Fiadoras no âmbito dos respectivos Contratos de Locação; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis - sobre os Recebíveis Futuros decorrentes da exploração econômica dos Imóveis, incluindo, mas não se limitando, ao principal, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais decorrentes dos direitos creditórios oriundos da locação ou sublocação de parte dos Imóveis, com exceção dos Créditos Imobiliários; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - (a) de 26.861.000 quotas de emissão da TR4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 46.136.601/0001-27, representativas de 100% do capital social da TR4, e quaisquer quotas da TR4 que venham a ser emitidas, bem como todos os direitos inerentes às quotas, inclusive direito de preferência, os quais se sujeitarão, automaticamente, à alienação fiduciária ora constituída; (b) 23.711.000 quotas de emissão da TR5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 46.940.669/0001-64, representativas de 100% do capital social da TR5, e quaisquer quotas da TR5 que venham a ser emitidas, a qualquer título, bem como todos os direitos inerentes às quotas, inclusive direito de preferência, os quais se sujeitarão, automaticamente, à alienação fiduciária ora constituída;	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.556.943,21	Quantidade de ativos: 2329
Data de Vencimento: 14/10/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Excesso; e (iv) Fundo de Antecipação	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 12500
Data de Vencimento: 24/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,6825% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (1º e 2º semestres de 2023 e 2024); - Demonstrações Financeiras da Devedora (Helvetia) devidamente auditadas (2022 e 2023); - Balanço patrimonial anual das Fiduciárias TAREF e VILA NOVA (2023);	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, imóveis situados na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Rua Hygyno Ferraz Lemos, nº 90, Chácara Alvorada, melhor descritos e caracterizados pelas Matrículas nº 54.496, 54.497 e 56.909, todas do Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP, conforme Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, todas e quaisquer outras Quotas que porventura, a partir de (22.07.2022), venham a ser emitidas pela Sociedade (Novas Quotas) e subscritas pelas Fiduciárias, todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas e das Novas Quotas, inclusive lucros, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, amortizações, valores de resgate, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas e às Novas Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, decorrentes dos Contratos de Aluguel e dos Contratos de Venda e Compra, presentes e futuros, conforme o caso, da comercialização (i) das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Villa que serão incorporadas no Imóvel Villa pela Emissora (Unidades Villa); e (ii) das lojas comerciais e das residências de alto padrão integrantes do Empreendimento Bougainville a serem edificadas nos Lotes Bougainville (Unidades Bougainville, e, em conjunto com as Unidades Villa, simplesmente Unidades).	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Código da Operação: 73EBARI)

Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.915.919,98	Quantidade de ativos: 25915
Data de Vencimento: 14/10/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Excesso; e (iv) Fundo de Antecipação	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.591.592,04	Quantidade de ativos: 2591
Data de Vencimento: 14/10/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Excesso; e (iv) Fundo de Antecipação	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.591.592,04	Quantidade de ativos: 2591
Data de Vencimento: 14/10/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 15,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Excesso; e (iv) Fundo de Antecipação	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.159.754,63	Quantidade de ativos: 28159
Data de Vencimento: 14/10/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Excesso; e (iv) Fundo de Antecipação	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.815.975,46	Quantidade de ativos: 2815
Data de Vencimento: 14/10/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Excesso; e (iv) Fundo de Antecipação	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 9	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.815.975,46	Quantidade de ativos: 2815
Data de Vencimento: 14/10/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 15,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Código da Operação: 73EBARI)

Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Excesso; e (iv) Fundo de Antecipação

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 16	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os recebíveis imobiliários; (ii) Alienação Fiduciária Parauapebas correspondente à fração ideal de 90% do Imóvel objeto da matrícula 16.815 do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Parauapebas, PA (Imóvel Parauapebas); (iii) Cessão Fiduciária Parauapebas de 90% dos direitos creditórios decorrentes do recebimento de toda e qualquer receita operacional líquida da exploração do Imóvel Parauapebas (Shopping Parauapebas), bem como os direitos ao recebimento de recursos detidos conta o Banco Depositário decorrentes da titularidade da Conta Vinculada; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis - Shopping Marabá; (v) 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 + 9,767579% 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 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: 26	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 123.654.708,74	Quantidade de ativos: 123
Data de Vencimento: 05/01/2027	
Taxa de Juros: TR + 9,85% a.a. na base 360. TR + 9,79301207% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
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: 30	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.782.051,04	Quantidade de ativos: 37
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: 8,9% a.a. na base 360.	
Status: 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	

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Código da Operação: 73EBARI)

Série: 34	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.552.977,73	Quantidade de ativos: 37
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros: 8,9% a.a. na base 360.	
Status: 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: 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:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: O pagamento programado para janeiro de 2022 foi realizado a menor. Até a data da elaboração do presente relatório anual, tal pagamento não havia sido objeto de deliberação pelos investidores. Em consulta à B3, foi verificada a ocorrência de pagamentos mensais realizados ao longo de 2024 no âmbito do CRI.	
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: 48	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 74.422.138,98	Quantidade de ativos: 74
Data de Vencimento: 05/05/2030	
Taxa de Juros: 9,88% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: O pagamento programado para setembro de 2021 foi realizado com atraso durante o mês de dezembro de 2021. O montante pago naquela oportunidade não observou os encargos moratórios previstos nos documentos da emissão, devidos em razão do atraso. Até a data da elaboração do presente relatório anual, tal pagamento não havia sido objeto de deliberação pelos investidores. Em consulta à B3, foi verificada a ocorrência de pagamentos mensais realizados ao longo de 2024 no âmbito do CRI. No entanto, em razão do atraso no pagamento de setembro de 2021 mencionado acima, o ativo segue com o IF inadimplente.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI's, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI's.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 49	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.707.006,97	Quantidade de ativos: 51
Data de Vencimento: 05/05/2027	
Taxa de Juros: 9,8% a.a. na base 360.	
Status: 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: 62	Emissão: 1

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Código da Operação: 73EBARI)

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 63	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.202.435,10	Quantidade de ativos: 24
Data de Vencimento: 10/04/2031	
Taxa de Juros: IGP-M + 0,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) Alienação Fiduciária de 100% dos imóveis que compõem o lastro dos CRI; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Despesas.	

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

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

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 90	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.917.370,97	Quantidade de ativos: 3917
Data de Vencimento: 10/02/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 24,9499% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Código da Operação: 73EBARI)

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: 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: 99	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 06/04/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 103	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.462.186,05	Quantidade de ativos: 27460

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Código da Operação: 73EBARI)

Data de Vencimento: 10/03/2041
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Fundo de Reserva; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

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

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

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 110	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.288.230,61	Quantidade de ativos: 3288
Data de Vencimento: 12/08/2035	
Taxa de Juros: IGP-M + 9,8639% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesa; e (iii) Alienação Fiduciária.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 111	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.609.862,25	Quantidade de ativos: 19609
Data de Vencimento: 10/05/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 8,795% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Regime Fiduciário.	

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª (septuagésima sétima) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Código da Operação: 73EBARI)

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 112	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.290.473,39	Quantidade de ativos: 18290
Data de Vencimento: 10/05/2038	
Taxa de Juros: IGP-M + 8,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) o Fundo de Reserva; e (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 113	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.762.173,17	Quantidade de ativos: 16762
Data de Vencimento: 25/03/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 8,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 114	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.552.119,86	Quantidade de ativos: 37552
Data de Vencimento: 25/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: V3LSG-FVHBU-5XPDL-KBZH2

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Ana Carolina Marcondes de Castro (CPF ***.568.888-**)

Anete Pereira Santana (CPF ***.666.488-**)

Bianca Galdino Batistela (CPF ***.766.477-**)

Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira (CPF ***.675.697-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/V3LSG-FVHBU-5XPDL-KBZH2>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>