



PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 25ª EMISSÃO, DA



BARI SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 10.608.405/0001-60
na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, Cj. 02, Água Verde, CEP 80250-205, Curitiba - PR

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



BRF S.A.

CNPJ nº 01.838.723/0001-27
na Rua Jorge Tzachel, nº 475, Fazenda, CEP 88.301-600, Itajaí - SC,

NO MONTANTE TOTAL DE:

R\$ 108.279.685,27

(cento e oito milhões, duzentos e setenta e nove mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e vinte e sete centavos)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: N° BRASTECRIZD7

FOI REQUERIDO O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI PERANTE A CVM EM 30 DE JANEIRO DE 2024.

Classificação de Risco: Os CRI não contarão com relatório de classificação de risco preparado por agência classificadora de risco.

A BARI SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, Cj. 02, Água Verde, CEP 80250-205, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 10.608.405/0001-60, e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado do Paraná sob o NIRE 35300363591 ("Emissora" ou "Securitizadora" ou "Cessionária"), está realizando a emissão de 108.279 (cento e oito mil, duzentos e setenta e nove) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, da 1ª série, para distribuição pública, da 25ª emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00632873 ("Valor Nominal Unitário dos CRI"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 23 de fevereiro de 2024 ("Data de Emissão dos CRI"), o montante total de R\$ 108.279.685,27 (cento e oito milhões, duzentos e setenta e nove mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e vinte e sete centavos) ("Valor Total da Emissão").

Os CRI têm como lastro os Créditos Imobiliários devidos pela BRF S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Rua Jorge Tzachel, nº 475, Fazenda, CEP 88.301-600, inscrita no CNPJ sob o nº 01.838.723/0001-27 ("Devedora"), decorrentes do "Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças", celebrado em 13 de outubro de 2011 e conforme aditado, tendo por objeto a locação pela Devedora do imóvel situado na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rodovia BR-324, 13750, GL, Palestina, CEP 41.308-500, objeto da matrícula nº 15.040 do 2º Oficial de Registros de Imóveis de Salvador/BA ("Contrato de Locação Atípica").

Em 29 de janeiro de 2024, o SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado na forma da Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93") e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("RCVM 175/22"), e do seu regulamento, inscrito no CNPJ sob o nº 53.372.824/0001-59, administrado por ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1726, 19 andar, conj. 194, bairro Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 16.695.922/0001-09 ("Cedente"), e a Emissora celebraram o Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças ("Contrato de Cessão"), por meio do qual o Cedente cedeu, e a Emissora adquiriu, sob condição suspensiva, a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Atípica ("Créditos Imobiliários").

A Emissora adquiriu os Créditos Imobiliários com o propósito de emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, sem garantia real imobiliária ("CCI"), por meio da formalização do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a forma Escritural, em 29 de janeiro de 2024 ("Escritura de Emissão de CCI"), entre a Emissora, o Cedente e a BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17, na qualidade de instituição custodiante da CCI ("Instituição Custodiante"), para posterior vinculação aos CRI.

A emissão dos CRI conta com a instituição do regime fiduciário, com a consequente constituição de Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, sobre as Garantias (a seguir definida) e sobre a Conta Centralizadora, conforme estabelecido no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela BRF S.A.", celebrado entre a Emissora e a Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acm qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente).

Os Créditos Imobiliários contarão com a alienação fiduciária do imóvel objeto do Contrato de Locação Atípica, a ser constituída nos prazos previstos nos instrumentos da Oferta, em favor da Emissora, em garantia (i) do cumprimento de todas as obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato de Locação Atípica, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários; (ii) do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Cedente no Contrato de Cessão, incluindo mas não se limitando à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória e a obrigação de recomposição do Fundos de Despesas (conforme definidos no Termo de Securitização); e, ainda, (iii) o ressarcimento de toda e qualquer importância incorrida por conta da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e prerrogativas decorrentes dos CRI, o que inclui, mas não se limita às Despesas do Patrimônio Separado, conforme previstas no Termo de Securitização, à execução das Garantias, incluindo honorários advocatícios comprovadamente incorridos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pela Instituição Custodiante, custas e despesas judiciais, despesas condominiais, além de imposto territorial urbano (IPTU) e outros eventuais tributos, taxas e comissões ("Obrigações Garantidas"). Tal garantia, encontra-se descrita na Seção "2.6. Resumo das Principais Características da Oferta", na página 4 deste Prospecto.

Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), a ser conduzida pelo BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"). Para mais informações sobre o plano de distribuição dos CRI, veja as seções "5. Cronograma" e "8. Outras Características da Oferta", nas páginas 28 e 36 deste Prospecto, respectivamente.

A Oferta será destinada exclusivamente a investidores que atendam às características de investidor profissional, de acordo com a definição constante do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30") e "Investidores Profissionais", respectivamente, e quando referidos individualmente, "Investidor Profissional" e a investidores que atendam às características de investidor qualificado, de acordo com a definição constante do artigo 12 da Resolução CVM 30 ("Investidores Qualificados", ou "Investidor Qualificado", quando referidos individualmente e, quando em conjunto com os Investidores Profissionais, denominados como "Investidores"), sendo admitida a participação de "pessoas vinculadas", assim definidas pelo artigo 1º da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022, que alterou o inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.

Os CRI têm prazo de vencimento de 1.425 (mil quatrocentos e vinte e cinco) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 18 de janeiro de 2028 ("Data de Vencimento dos CRI"), ressalvadas as hipóteses de amortização e resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto. Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do módulo de distribuição de ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão 83 ("B3"), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, no CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3.

O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), aplicado anualmente, na Data de Atualização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI"), calculado de acordo com a fórmula descrita na página 4 deste Prospecto e no Termo de Securitização. Para mais informações acerca da atualização monetária dos CRI veja a Seção "2.6. Resumo das Principais Características da Oferta" na página 4 deste Prospecto. A remuneração dos CRI será composta por juros remuneratórios equivalentes a 6,10% (seis inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, de forma exponencial, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a primeira data de integralização dos CRI até o vencimento dos CRI, calculado de acordo com a fórmula descrita na página 4 deste Prospecto e no Termo de Securitização ("Remuneração dos CRI"). Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto e no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga mensalmente, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração será devido em 18 de março de 2024 e, o último, será devido na Data de Vencimento dos CRI, conforme datas especificadas no Anexo I ao Termo de Securitização e tabela descrita na Seção "18.5. Fluxo pretendido de amortização, em formato de tabela", na página 76 deste Prospecto. Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a Seção "2.6. Resumo das Principais Características da Oferta" na página 4 deste Prospecto. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto e no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, será amortizado mensalmente, conforme cronograma estabelecido no Anexo I ao Termo de Securitização e na página 76 deste Prospecto.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, os CRI e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder. Poderão ser convidadas pelo Coordenador Líder outras instituições financeiras para fins de distribuição dos CRI, na qualidade de instituições participantes.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 12 A 26 DESTES PROSPECTO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DO CEDENTE OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E DO CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA QUE COMPÕE SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

O PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3 E DA CVM.

COORDENADOR LÍDER



DEVEDORA



AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI



ASSESSOR LEGAL



A data do presente Prospecto Preliminar é 30 de janeiro de 2024

ÍNDICE

2.	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1.	Breve Descrição da Oferta	2
2.2.	Apresentação da Securitizadora	3
2.3.	Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no termo de securitização	3
2.4.	Identificação do Público-Alvo	4
2.5.	Valor Total da Oferta	4
2.6.	Resumo das Principais Características da Oferta	4
3.	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	9
3.1.	Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta	10
3.2.	Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre	10
a)	os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da emissão	10
b)	eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento	10
c)	a data limite para que haja essa destinação	10
d)	cronograma indicativo de destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo Agente Fiduciário	10
e)	a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente Oferta	10
3.3.	Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado	10
3.4.	No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas	10
3.5.	Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar	10
a)	quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da Oferta conforme item 3.5 acima	10
b)	qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida	10
c)	obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos; e	10
d)	especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos	11
4.	FATORES DE RISCO	12
a)	risks associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência	13



b)	riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito	13
	Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito	13
	Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários.....	13
	Riscos de formalização do lastro da Emissão	14
c)	eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a Emissora, bem como o comportamento do conjunto dos Créditos Imobiliários cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados	14
	Riscos relacionados à Tributação dos CRI.....	14
	Política Monetária.	14
	Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores.	14
d)	riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia.....	15
e)	riscos da Oferta	15
	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 Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.....	15
	Falta de liquidez dos CRI.	15
	Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária, nos termos previstos no Termo de Securitização.....	15
	O pagamento condicionado e possível descontinuidade do fluxo de pagamentos podem afetar adversamente o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.	16
	Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora e/ou do Cedente de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.....	16
	Risco pela Inexistência de Rating.....	17
	Não emissão de carta de conforto no âmbito da Oferta.....	17
	Ausência de Opinião Legal sobre o Formulário de Referência da Emissora	17
	Ausência de Opinião Legal sobre o Formulário de Referência da Devedora.....	17
	Riscos Relativos à Concentração e Pulverização.	18
	Risco de não cumprimento de Condições Precedentes e o consequente cancelamento da Oferta.....	18
	Risco de não cumprimento das condições suspensivas e das condições precedentes e risco de implementação da condição resolutiva do Contrato de Cessão.	18
	Riscos relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.	18
	Quórum de deliberação em assembleia de Titulares de CRI.	19
	Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI.	19
	Risco de pagamento das despesas pelo Cedente.	19
	Risco da Responsabilidade dos Titulares dos CRI	19
	Risco de Estrutura.....	19
f)	riscos relacionados às Garantias.....	20
	Risco referente à constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel.	20
	Risco referente à constituição de alienação fiduciária sobre a propriedade superveniente do Imóvel.	20
	Riscos relacionados ao Seguro Patrimonial.	20



Risco de Insuficiência das Garantias Fiduciária.....	20
Risco de Insuficiência de Fundo de Despesas.....	20
Riscos Ambientais.....	21
Risco de Sinistros no Imóvel.....	21
Riscos decorrentes da não conclusão da auditoria jurídica.....	21
Riscos decorrentes do escopo reduzido da auditoria jurídica.....	22
Risco da existência de divergência de área construída do Imóvel.....	22
Riscos decorrentes da ocupação do Imóvel.....	22
Riscos de Pendências de Manutenção no Imóvel.....	23
Risco de desapropriação total do Imóvel.....	23
Risco de rescisão do Contrato de Locação Atípica sem pagamento multa indenizatória.....	23
g) riscos relacionados à Emissora.....	23
A Emissora, o Cedente e a Devedora estão sujeitas a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial.....	23
Risco de Liquidação do Patrimônio Separado.....	24
Risco da não realização da carteira de ativos.....	24
Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado.....	24
Crescimento da Emissora e seu Capital.....	24
A Importância de uma Equipe Qualificada.....	25
Registro da CVM.....	25
Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora.....	25
Risco relacionado a fornecedores da Emissora.....	25
Direitos dos Credores da Emissora.....	25
Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por CRI.....	26
h) riscos relacionados à Devedora.....	26
Risco de crédito da Devedora e Inadimplementos dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI.....	26
A Devedora está sujeita a desastres e eventos imprevisíveis que podem atrapalhar as suas operações.....	26

5. CRONOGRAMA28

Procedimentos:.....	29
Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação.....	29
Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados.....	30
Distribuição junto ao público investidor em geral.....	30
Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia.....	30
Devolução e reembolso aos investidores.....	30

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S231

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe).....	32
--	----



6.2.	Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição d regime fiduciário	32
7.	RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	33
7.1.	Restrições à transferência dos valores mobiliários	34
7.2.	Inadequação do Investimento.....	34
7.3.	Modificação, Suspensão e/ou Cancelamento da Oferta	34
8.	OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	36
8.1.	Eventuais condições a que a Oferta pública esteja submetida	37
8.2.	Eventual destinação da Oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	38
8.3.	Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a Oferta	38
8.3.1.	Aprovação Societária da Emissora	38
8.3.2.	Aprovação Societária do Cedente	38
8.3.3.	Aprovação Societária da Devedora	38
8.4.	Regime de Distribuição.....	38
8.5.	Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço e/ou taxa	38
8.6.	Formador de Mercado.....	39
8.7.	Fundo de liquidez e estabilização, se houver	39
8.8.	Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.....	39
9.	INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	40
9.1.	Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamento aos titulares dos valores mobiliários ofertados.....	41
9.2.	Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes.....	41
9.3.	Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados	41
9.4.	Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos	41
10.	INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS	42
10.1.	Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios.....	43
10.2.	Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não da cessão	43
10.3.	Indicação dos níveis de contração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.....	44
10.4.	Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito	44
10.5.	Procedimentos de Cobrança e Pagamento	45



10.6.	Informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas e pré-pagamento	45
10.7.	Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis ara obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais	45
10.8.	Pré-pagamento dos direitos creditórios e indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados	46
10.9.	Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos	46
10.9.1.	Recompra Compulsória e Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários.....	46
10.9.2.	Multa Indenizatória.....	49
10.9.3.	Antecipação do Contrato de Locação Atípica.....	49
10.10.	Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para	49
a)	procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios.	49
b)	procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias	50
c)	procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios	51
d)	procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios.....	51
10.11.	Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios.....	51

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES52

11.1.	Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização.....	53
11.2.	Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil	53



12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COBRIGADOS	54
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios	55
12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas	55
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social	55
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado	56
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios	56
13. RELACIONAMENTO E CONFLITOS DE INTERESSES	57
Entre o Coordenador Líder/Instituição Custodiante e a Emissora	58
Entre o Coordenador Líder/Instituição Custodiante e o Cedente	58
Entre o Coordenador Líder/Instituição Custodiante e a Devedora	58
Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário	59
Entre o Coordenador Líder e o Agente de Liquidação	59
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	60
14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	61
14.2. Demonstrativo do custo da distribuição	62
15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	63
15.1. Formulário de Referência	64
15.1.1. Formulário de Referência da Emissora	64
15.1.2. Formulário de Referência da Devedora	64
15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora	64
15.3. Demonstrações Financeiras da Devedora	65



15.4.	Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão	65
15.5.	Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima.....	65
15.6.	Termo de securitização de créditos.....	65
15.7.	Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis	65

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....66

16.1.	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora	67
16.2.	Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta.....	67
16.3.	Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	67
16.4.	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	67
16.5.	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável.....	68
16.6.	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão.....	68
16.7.	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão	68
16.8.	Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM	68
16.9.	Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	68
16.10.	Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.....	68

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.....69

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS74

18.1.	Duration do título de Securitização	75
18.2.	Fluxograma, incluindo todas as etapas da estruturação da oferta, com identificação das partes envolvidas e do fluxo financeiro	75
18.3.	Quórum geral estabelecido para as deliberações das assembleias gerais de investidores conforme previsto no Termo de Securitização	75
18.4.	Classificação dos CRI.....	76
18.5.	Fluxo pretendido de amortização, em formato de tabela.....	76

**ANEXOS 78**

ANEXO I	ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SECURITIZADORA QUE DELIBEROU A EMISSÃO	79
ANEXO II	ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA SECURITIZADORA	84
ANEXO III	ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA.....	100
ANEXO IV	TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS.....	132
ANEXO V	DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR SE ENCONTRA ATUALIZADO	235

**LEIA OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA,
O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

NOS TERMOS DO § 3º DO ARTIGO 17 E DO ITEM 2 DA SEÇÃO “INFORMAÇÕES DO PROSPECTO” DO “ANEXO E” DA RESOLUÇÃO CVM 160, SEGUE ABAIXO BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA. O SUMÁRIO ABAIXO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSÃO, A OFERTA E OS CRI.

RECOMENDA-SE AO INVESTIDOR, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, A LEITURA CUIDADOSA DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, INCLUSIVE SEUS ANEXOS, DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DOS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, COM ESPECIAL ATENÇÃO À SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 12 A 26 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR. RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

OS TERMOS INICIADOS EM LETRAS MAIÚSCULAS E NÃO DEFINIDOS NESTE PROSPECTO TÊM O SEU SIGNIFICADO ATRIBUÍDO NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

2.1. Breve Descrição da Oferta

Nos termos do artigo 26, inciso VIII da Resolução CVM 160, a Emissora realizará a 25ª (vigésima quinta) emissão de CRI, que serão lastreados em créditos imobiliários devidos pela Devedora decorrentes do Contrato de Locação Atípica, que tem por objeto a locação do imóvel situado na Rodovia BR-324, 13750, GL, Palestina, CEP 41.308-500, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, objeto da matrícula nº 15.040 do 2º Oficial de Registros de Imóveis de Salvador (“Imóvel”).

Nos termos do *Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóvel e Outras Avenças*, celebrado em 29 de janeiro de 2024 (“Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos”), entre o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado na forma da Lei 8.668/93, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e do seu regulamento, inscrito no CNPJ sob o nº 37.295.919/0001-60 (“FII Guardian Logística”), o Cedente, e a **GUARDIAN GESTORA LTDA.**, sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes, nº 1.553, conjunto 81, Pinheiros, CEP 05.419-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.414.193/0001-37 (“Gestora”), o FII Guardian Logística prometeu ceder e o Cedente se obrigou a adquirir os direitos aquisitivos incidentes sobre o Imóvel, de modo que, uma vez cumpridas as condições estabelecidas no respectivo instrumento, o Cedente será imitado na posse indireta do Imóvel na data de lavratura da escritura pública definitiva do Imóvel (“Escritura Definitiva”), ocasião em que serão cedidos e transferidos a ele todos os direitos e obrigações do Contrato de Locação Atípica.

A totalidade dos Créditos Imobiliários foram cedidos pelo Cedente à Emissora, observadas a Condição Suspensiva e as Condições Precedentes Cessão (conforme definidas no item 10.2., abaixo), por meio do Contrato de Cessão, observado que a aquisição dos Créditos Imobiliários foi realizada com o propósito de emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, sem garantia real imobiliária, por meio da formalização da Escritura de Emissão de CCI, para posterior vinculação aos CRI.

A Oferta consistirá na distribuição pública de 108.279 (cento e oito mil, duzentos e setenta e nove) CRI, perfazendo o Valor Total da Emissão de R\$ 108.279.685,27 (cento e oito milhões, duzentos e setenta e nove mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e vinte e sete centavos), conforme previsto no Termo de Securitização, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário.

A Oferta será coordenada pelo Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta. Nos termos do “Contrato de Coordenação e Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª Série da 25ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.” celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder e o Cedente (“Contrato de Distribuição”), e poderão participar da Oferta como instituições convidadas pelo Coordenador Líder, por adesão aos termos e condições do Contrato de Distribuição, outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, habilitadas e autorizadas pela CVM, as quais deverão celebrar termo de adesão (“Instituições Participantes”).

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 e da Resolução CVM 160.



2.2. Apresentação da Securitizadora

A Emissora foi constituída em 28 de outubro de 2008 sob a forma de sociedade por ações de capital aberto, registrada perante a CVM em 29 de dezembro de 2009, sob nº 2192-0, possui prazo de duração indeterminado e está autorizada a negociar seus valores mobiliários no mercado de balcão organizado da B3, conforme autorização obtida em 24 de outubro de 2013. É controlada pelo Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S.A., teve sua denominação social alterada de Aster Securitizadora S.A. para Barigui Securitizadora S.A. em 1 de outubro de 2013 e, em 24 de outubro de 2019, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, teve sua razão social alterada para Bari Securitizadora S.A. A Emissora tem como objeto social: *(i) aquisição e/ou securitização de direitos creditórios e de títulos representativos de direitos creditórios de qualquer natureza, inclusive, mas não exclusivamente, de natureza imobiliária, dentre outras de qualquer segmento econômico, através da emissão de títulos de securitização com a instituição de regime fiduciário; a emissão e a colocação, no mercado financeiro, de capitais e de forma pública e/ou privada de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários lastreados nesses direitos creditórios; (iii) a gestão e administração de carteiras, próprias ou de terceiros de direitos creditórios de qualquer natureza; (iv) a prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (v) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização conforme regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários como passíveis de serem prestados por securitizadora, e; (vi) a participação em outras sociedades, como sócia, acionista e/ou quotista, no país e/ou no exterior.*

A seguir está o demonstrativo atualizado das emissões da Emissora:

Número total de ofertas públicas em circulação	94
Saldo atualizado de ofertas públicas emitidas	R\$ 9.069.934.902,84
Porcentagem de ofertas públicas realizadas com patrimônio separado	100%
Porcentagem de ofertas públicas realizadas com coobrigação da Emissora (*)	0%
(*) O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI da presente Emissão não conta com coobrigação da Emissora	

Em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio líquido da Emissora correspondia a R\$ 8.185.883,87 (oito milhões e cento e oitenta e cinco mil e oitocentos e oitenta e três reais e oitenta e sete centavos).

Em 31 de dezembro de 2023 não existiam passivos contingentes que a Emissora tenha sido validamente citada e que possam estar relacionados a processos de natureza civil, fiscal ou trabalhista, classificados como perda provável.

2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no termo de securitização

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras reguladas pela Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 (“Lei 14.430”) e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro e título executivo extrajudicial.

Os créditos imobiliários contam com as características descritas na Seção “10. Informações sobre os Direitos Creditórios” deste Prospecto, disponível na página www.barisec.com.br/emissoes (neste website, clicar em “Emissões”, depois no centro da tela na janela de pesquisa procurar por 25, depois clicar em “Ver detalhes”, depois procurar por “Prospecto” do lado direito da tela na aba “Documentos”).

Os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários cedidos pelo Cedente à Emissora, os quais são devidos pela Devedora por força do Contrato de Locação Atípica, conforme representados pela CCI sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“Lei 10.931”). Os Créditos Imobiliários serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

Os recursos captados por meio da presente Oferta, depois de deduzidas as despesas e demais contingências previstas no Termo de Securitização, serão destinados ao pagamento do preço de aquisição dos Créditos Imobiliários devido pela Emissora ao Cedente, observadas as demais destinações contidas na Seção “3. Exposição clara e objetivo do destino dos recursos provenientes da Oferta”.



Na Data da Emissão dos CRI, o Valor Total da Emissão corresponde ao montante de R\$ 108.279.685,27 (cento e oito milhões, duzentos e setenta e nove mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e vinte e sete centavos).

O valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão dos CRI, é de R\$ 121.516.683,13 (cento e vinte e um milhões, quinhentos e dezesseis mil, seiscentos e oitenta e três reais e treze centavos), tendo em vista a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, à Emissora.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupado no Patrimônio Separado dos CRI, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula Nona do Termo de Securitização.

2.4. Identificação do Público-Alvo

Os CRI serão distribuídos publicamente aos “Investidores”, assim entendidos como sendo pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30 (“Investidor Qualificado”) ou de investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 (“Investidor Profissional”), sendo que poderá ser admitida a participação de “Pessoas Vinculadas”, assim definidas pelo artigo 1º da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022, que alterou o inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 (“Público-Alvo”).

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da Oferta será de R\$ 108.279.685,27 (cento e oito milhões, duzentos e setenta e nove mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e vinte e sete centavos), na Data de Emissão dos CRI (“Valor Total da Oferta”), não sendo admitida a distribuição parcial dos CRI.

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00632873
Quantidade	108.279 (cento e oito mil, duzentos e setenta e nove)
Distribuição Parcial	Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.
Opção de Lote Adicional	Não aplicável
Código ISIN	BRASTECRI2D7
Classificação de Risco	Não foi contratada classificação de risco para a emissão dos CRI
Data de Emissão	23 de fevereiro de 2024
Prazo da Emissão	1.425 (mil quatrocentos e vinte e cinco) dias, a contar da Data de Emissão
Data de Vencimento	18 de janeiro de 2028
Indicação sobre a Admissão à Negociação em Mercados Organizados de Bolsa ou Balcão	Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada 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
Juros Remuneratórios e Atualização Monetária - Índices e Forma de Cálculo	<p>O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, aplicado anualmente, na Data de Atualização, calculado da seguinte forma:</p> $SDa = SDb \times C, \text{ onde:}$ <p>SDa = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.</p> <p>SDb = Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.</p> <p>C = Fator resultante da variação acumulada do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado anualmente, da seguinte forma:</p>



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

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

NI_k = Número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da respectiva Data de Pagamento. Para fins de exemplificação, considerando a Data de Pagamento do mês de março de 2025 como a Data de Atualização, será utilizado o número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês de fevereiro de 2025, referente ao mês de janeiro de 2025.

NI_{k-1} = Número índice do IPCA/IBGE do mês anterior ao mês “k” e, para Primeira Data de Pagamento, o valor do número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês de fevereiro de 2024, referente ao mês de janeiro de 2024.

dcp e dct = conforme definidos abaixo.

A aplicação do IPCA/IBGE observará o disposto abaixo:

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

A remuneração dos CRI será composta por juros remuneratórios equivalentes a 6,10% (seis inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, de forma exponencial, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a Data da Emissão, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

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

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

SDa = Conforme definido acima;

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

$$Fator \text{ de Juros} = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\} i = 6,85.$$

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão dos CRI ou a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro; e

dct = Número de dias corridos entre a Data de Pagamento anterior e a próxima Data de Pagamento. Exclusivamente para a Data de Pagamento do dia 18 de março de 2024, considera-se dct como sendo 29 (vinte e nove) dias.

**Pagamento da Remuneração –
Periodicidade e Data de
Pagamento**

Mensal, sendo o primeiro pagamento devido em 18 de março de 2024, e os demais pagamentos devidos sempre na forma da tabela constante da Seção “18.5. Fluxo pretendido de amortização, em formato de tabela” deste Prospecto, até a Data de Vencimento dos CRI.



Repactuação	Não aplicável
Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – Existência, Datas e Condições	<p>Ressalvadas as hipóteses de amortização e resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, será amortizado mensalmente, conforme cronograma estabelecido no Anexo I ao Termo de Securitização e na Seção “18.5. Fluxo pretendido de amortização, em formato de tabela” deste Prospecto.</p> <p>Os CRI serão amortizados extraordinariamente, de forma parcial, ou resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, a saber: na ocorrência (i) da Recompra Compulsória prevista no item 6.1. do Contrato de Cessão; (ii) da Recompra Facultativa prevista no item 6.2 do Contrato de Cessão; (iii) do pagamento da Multa Indenizatória prevista no item 7.2. do Contrato de Cessão; (iv) de Recompra pela Venda Permitida, previsto no item 4.1. (x) do Contrato de Cessão ou (v) de recebimento pela Emissora de valores decorrentes do Contrato de Locação Atípica, à qualquer título, seja indenização, multa ou antecipação ao fluxo de pagamentos esperado dos Créditos Imobiliários.</p>
Garantias – Tipo, Forma e Descrição	<p>Os CRI contarão com a garantia de: a) Alienação fiduciária do Imóvel, a ser formalizada por meio do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia”, a ser constituída de acordo com os prazos estabelecidos no item 7.8 e seus respectivos subitens do Termo de Securitização, entre a Cedente, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária (“<u>Contrato de Alienação Fiduciária</u>”); e b) Fundo de Despesas, para fazer frente ao pagamento das Despesas Recorrentes, além das Despesas do Patrimônio Separado e/ou despesas extraordinárias.</p>
Lastro	<p>Os Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica, que correspondem a totalidade das parcelas da locação do Contrato de Locação Atípica, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pela Devedora por força do Contrato de Locação Atípica, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Atípica, devidamente representados pela CCI.</p>
Existência ou Não de Regime Fiduciário	Sim
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	<p>Sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização e na legislação aplicável, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não, conforme item 10.2 do Termo de Securitização:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado ou contestado através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; c) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 10 (dez) dias corridos, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.
Tratamento Tributário	<p>Os Titulares de 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 regras tributárias e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data,</p>

bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o IPRJ apurado em cada período de apuração.

Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas, tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente (Decreto nº 8.426, de 01 de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados, por exemplo, por instituições financeiras, fundos de investimento, sociedade de seguro, por entidades de previdência e capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com o artigo 71, I da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão submetidos à tributação corporativa aplicável.

Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718 de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as companhias securitizadoras de créditos agrícolas, imobiliários e financeiros, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, incisos II e IV, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção se aplica, inclusive, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas ou não submetidas ao lucro real terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de julho de 1955. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de julho de 1955, conforme alterada.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no exterior para fins fiscais e que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/2014, inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF") estão atualmente isentas de IRRF, conforme artigo 85, parágrafo 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.



Rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam pessoas físicas) domiciliados para fins fiscais no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/2014 e não sejam domiciliados em JTF estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), conforme legislação vigente. Tal alíquota de 15% poderá ser reduzida a zero a depender da eficácia e eventual conversão em lei da Medida Provisória nº 1.137, de 22 de setembro de 2022

("MP 1137"). Na sua redação original, o artigo 3º da MP 1137 estabelece que fica reduzida a zero a alíquota do imposto de renda sobre os rendimentos produzidos, dentre outros, por títulos e valores mobiliários objeto de distribuição pública, de emissão de pessoas jurídicas não-financeiras e que não sejam reguladas pelo Banco Central do Brasil. Tal benefício, contudo, não será aplicável às operações realizadas entre partes vinculadas, e caso o investidor seja domiciliado em JTF ou beneficiário de regime fiscal privilegiado, nos termos da legislação vigente.

Conceito JTF. São aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Apesar deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "JTF" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010. Importante mencionar que a Portaria nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% para 17% a alíquota máxima, para fins de classificação de JTF para determinados fins no caso de países, dependências e regimes que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil. Há certa controvérsia acerca da possibilidade de tal redução também ser observada para fins da definição do regime tributário aplicado a investimentos de investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior nos mercados financeiro e de capitais ou se esta deve ser observada exclusivamente para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização.

Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN nº 4.373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme previsão do artigo 32, parágrafo 2º, inciso V e VI do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Outros Direitos, Vantagens e Restrições

Não aplicável



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta

Os recursos decorrentes da subscrição e integralização dos CRI serão destinados ao pagamento do valor da cessão devido pela Emissora ao Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários, observada a seguinte ordem: (i) o pagamento das Despesas Iniciais e de eventuais outras Despesas Iniciais extraordinárias, previstas no Anexo I do Contrato de Cessão, (ii) constituição do Fundo de Despesas; e (iii) transferência do saldo remanescente, após os pagamentos e constituições citados nas alíneas anteriores, líquido de eventual deságio aplicado na integralização dos CRI, para a conta corrente de titularidade do Cedente, a medida em que os CRI forem integralizados.

3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre

a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da emissão

Não aplicável.

b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento

Não aplicável.

c) a data limite para que haja essa destinação

Não aplicável.

d) cronograma indicativo de destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo Agente Fiduciário

Não aplicável.

e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente Oferta

Não aplicável.

3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado

Não aplicável.

3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas

Não aplicável.

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar

a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da Oferta conforme item 3.5 acima

Não aplicável.

b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida

Não aplicável.

c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos; e

Não aplicável.



- d) especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos

Não aplicável.



4. FATORES DE RISCO

4. FATORES DE RISCO

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, bem como as demais informações contidas neste Prospecto e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Devedora, da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora, do Cedente e/ou da Devedora, poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta Seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização, bem como os Formulários de Referência da Emissora e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, o Cedente e/ou Devedora 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 Emissora, do Cedente e/ou da Devedora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, o Cedente e/ou a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

- a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência

Não aplicável.

- b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, sendo que a concessão do crédito pelo Cedente à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora e da garantia fidejussória constituída no Contrato de Locação Atípico. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora e garantidora, portanto, a inadimplência pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI, podendo afetar de forma negativa os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

A CCI representa os Créditos Imobiliários, oriundos dos Contratos de Locação. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.



Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de formalização do lastro da Emissão

O lastro da CCI é composto nos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação. Falhas na constituição ou formalização do Contrato de Cessão, do Contrato de Locação Atípica ou da CCI, bem como a inadimplência do Contrato de Locação Atípica e a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, incluindo a Multa Indenizatória do Contrato de Locação Atípico, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- c) **eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a Emissora, bem como o comportamento do conjunto dos Créditos Imobiliários cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados**

Riscos relacionados à Tributação dos CRI.

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI.

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários à pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRIs provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Política Monetária.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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 desta Oferta considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.



Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda financeira 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.

Escala qualitativa de risco: Menor

d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia

Não Aplicável.

e) riscos da Oferta

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 Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

A Emissora 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 dos Créditos Imobiliários pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora 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 Contrato de Locação Atípica, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos, afetando negativamente o recebimento pelos Titulares dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Na hipótese de a Emissora 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 de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI, de modo que os Titulares de CRI não recebam a totalidade dos recursos esperados no âmbito dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Falta de liquidez dos CRI.

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário 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 decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular de CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, assim, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Conforme descrito no Termo de Securitização, haverá a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, total ou parcial e, conseqüentemente, o resgate antecipado total ou amortização extraordinária dos CRI, caso o Cedente, a qualquer



tempo e a seu exclusivo critério, decida realizar, e independentemente da vontade da Emissora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI, a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários.

Ainda, os CRI serão amortizados extraordinariamente, de forma parcial, ou resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, a saber: na ocorrência (i) da Recompra Compulsória prevista no item 6.1, do Contrato de Cessão; (ii) da Recompra Facultativa, prevista no item 6.2 do Contrato de Cessão; (iii) do pagamento da Multa Indenizatória, prevista no item 7.2. do Contrato de Cessão; (iv) de Recompra pela Venda Permitida, previsto no item 4.1. (x) do Contrato de Cessão ou (v) recebimento pela Emissora de valores decorrentes do Contrato de Locação Atípica, à título de qualquer indenização ou em antecipação ao fluxo de pagamentos esperado dos Créditos Imobiliários.

A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O pagamento condicionado e possível descontinuidade do fluxo de pagamentos podem afetar adversamente o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem exclusivamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança arbitral, judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores já que com a constituição do Patrimônio Separado somente os Créditos Imobiliários e as Garantias respondem pelos pagamentos dos CRI, o que inclusive pode gerar a obrigação dos Titulares dos CRI aportarem recursos no Patrimônio Separado para pagamento das Despesas do Patrimônio Separado.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora e/ou do Cedente de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

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

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

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

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



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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco pela Inexistência de Rating

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Não emissão de carta de conforto no âmbito da Oferta

Em que pese as informações constantes do presente Prospecto terem sido obtidas de documentos publicados pela Devedora (releases, formulário de referência, demonstrações financeiras, etc.), no âmbito desta Emissão não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Devedora acerca da consistência das informações financeiras constantes no Prospecto com as demonstrações financeiras por elas publicadas relativas ao exercício social encerrado em 31 de outubro de 2023. Consequentemente, os auditores independentes da Devedora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Devedora constantes no Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Ausência de Opinião Legal sobre o Formulário de Referência da Emissora

O Formulário de Referência da Emissora e as demonstrações financeiras da Emissora não foram objeto de auditoria legal para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência e das demonstrações financeiras da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência e nas demonstrações financeiras com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência e nas demonstrações financeiras da Emissora constantes dos Prospectos e/ou no Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor a erro quando da tomada de decisão, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

Ademais, as informações públicas utilizadas, incluindo, mas não se limitando, as provenientes do Formulário de Referência e das demonstrações financeiras da Emissora não foram objeto de auditoria ou revisão pelo Coordenador Líder.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Ausência de Opinião Legal sobre o Formulário de Referência da Devedora

O Formulário de Referência da Devedora e as demonstrações financeiras da Devedora não foram objeto de auditoria legal para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência e das demonstrações financeiras da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência e nas demonstrações financeiras com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência e nas demonstrações financeiras da Devedora constantes dos Prospectos e/ou no Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor a erro quando da tomada de decisão, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.



Ademais, as informações públicas utilizadas, incluindo, mas não se limitando, as provenientes do Formulário de Referência e das demonstrações financeiras da Devedora não foram objeto de auditoria ou revisão pelo Coordenador Líder.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Relativos à Concentração e Pulverização.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não cumprimento de Condições Precedentes e o consequente cancelamento da Oferta.

O Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) prevê diversas Condições Precedentes (conforme abaixo definido) que devem ser satisfeitas anteriormente à liquidação dos CRI. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 70 da Resolução CVM 160. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, o Cedente e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não cumprimento das condições suspensivas e das condições precedentes e risco de implementação da condição resolutiva do Contrato de Cessão.

A Cessão de Créditos em favor da Emissora prevista no Contrato de Cessão é realizada sob condição suspensiva, nos termos do art. 125 do Código Civil, a ser implementada mediante (i) a apresentação do termo de quitação das obrigações vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários 142ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, bem como do termo de liberação da alienação fiduciária constituída sobre o Imóvel, por força do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 11 de dezembro de 2020, conforme aditado, entre a GSA Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A. (inscrita no CNPJ sob o nº 14.251.450/0001-61) e a Virgo Companhia de Securitização S.A. (inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08), bem como (ii) a imissão do Cedente na posse indireta do Imóvel, na data de lavratura da Escritura Definitiva, conforme previsto no Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitos. Assim, caso as Condições Suspensivas Cessão não sejam implementadas, não terá eficácia a cessão de créditos.

Ademais, o pagamento do Valor da Cessão pela Emissora ao Cedente está condicionado ao cumprimento de várias condições precedentes, previstas no Contrato de Cessão, sendo certo que, o não cumprimento das Condições Precedentes no prazo avençado acima, sem que seja concedida prorrogação pela Emissora, trata-se de condição resolutiva do Contrato de Cessão, ou seja, acarretará na resolução do Contrato de Cessão, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro, sem ônus para as Partes, com a consequente retrocessão do Crédito Imobiliário ao Cedente.

Assim, a não implementação das Condições Suspensivas Cessão e das Condições Precedentes e a consequente implementação da condição resolutiva do Contrato de Cessão, poderá inviabilizar a presente Emissão.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3.



Desta forma, qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em assembleia especial, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais e/ou arbitrais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Quórum de deliberação em assembleia de Titulares de CRI.

Algumas deliberações a serem tomadas em assembleias de Titulares de CRI são aprovadas por quórum simples equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia de Titulares de CRI.

Além disso, a operacionalização de convocação e realização de assembleias de Titulares de CRI poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI que terão que acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de pagamento das despesas pelo Cedente.

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para pagamentos, inclusive o pagamento de Despesas Iniciais ou Despesas Recorrentes, conforme previstas no Termo de Securitização.

Desta forma, na hipótese de insuficiência do Fundo de Despesas, ou desvio de sua finalidade e do inadimplemento de referida obrigação de pagamento pelo Cedente, haverá perdas para os Titulares de CRI, na medida em que as Despesas do Patrimônio Separado e, em caso de insuficiência, serão suportadas pelos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da Responsabilidade dos Titulares dos CRI

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 11.1. e 11.2. acima, no caso do Cedente não arcar com as despesas a que ficou obrigado, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de Estrutura.

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 por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. 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 estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.



Escala Qualitativa de Risco: Menor

f) riscos relacionados às Garantias

Risco referente à constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel.

A formalização da Alienação Fiduciária do Imóvel em favor da Emissora e sua devida constituição (mediante registro na matrícula do Imóvel) serão realizadas posteriormente à emissão dos CRI, de modo que a formalização e registro não estão incluídos no rol de condições precedentes para a liquidação dos CRI. Dessa forma, os CRI serão integralizados antes da constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel, de forma que, na ocorrência de um eventual inadimplemento durante a fase de constituição de tal garantia, a Emissora não poderá se valer desta garantia para suportar o pagamento do Saldo Devedor dos CRI. Adicionalmente, no âmbito da auditoria jurídica foram identificadas divergências entre a área construída existente no Imóvel e a área informada na matrícula, desta forma, a retificação da área pode ser exigida pelo cartório de registro de imóveis para que seja realizado o registro da Escritura Definitiva e/ou da Garantia, o que pode atrasar ou inviabilizar a sua constituição.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco referente à constituição de alienação fiduciária sobre a propriedade superveniente do Imóvel.

Nos termos dos Documentos da Operação, o Cedente está autorizado e irá constituir nova garantia de alienação fiduciária, em segundo grau, sobre a propriedade superveniente do Imóvel, nos termos do artigo 22, §3º, da Lei 9.514, conforme redação disposta no artigo 2º da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, a qual poderá ser registrada na matrícula do Imóvel, observado que tal garantia somente passará a ser eficaz a partir do cancelamento da propriedade fiduciária constituída pela Alienação Fiduciária do Imóvel. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência em relação às alienações fiduciárias de propriedade superveniente de imóveis, é possível que a Emissora enfrente dificuldades caso necessite executar a Alienação Fiduciária de Imóveis, o que poderá causar prejuízo aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados ao Seguro Patrimonial.

O Seguro Patrimonial poderá não atender às condições negociais pré-estabelecidas nos Documentos da Operação e/ou não ser renovados na forma e prazo estabelecidos nos Documentos da Operação, o que pode, inclusive, gerar um custo adicional para o Investidor, uma vez que existe a possibilidade de contratação dos respectivos seguros pela Emissora, que deverá buscar receita para fazer frente aos pagamentos junto ao Patrimônio Separado e/ou Investidores, caso o Patrimônio Separado não tenha recursos suficientes. Outro ponto a ser considerado é que em caso de sinistro que implique no recebimento de indenização do Seguro Patrimonial, conforme estabelecido nos Documentos da Operação, a Emissora deverá disponibilizar o valor da indenização para que a Devedora utilize na reconstrução do Imóvel.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Insuficiência das Garantias Fiduciárias.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Insuficiência de Fundo de Despesas

Em caso de utilização do Fundo de Despesas, os recursos do Patrimônio Separado poderão ser insuficientes para pagamento das despesas recorrentes ou das Despesas do Patrimônio Separado e extraordinárias relacionadas à Emissão, de modo que, caso o Cedente não cumpra com a sua obrigação de pagamento de tais despesas, a Emissora



não disporá de outros recursos para o pagamento de tais despesas. Dessa forma, estas serão suportadas pelos Titulares de CRI, que deverão aportar recursos no Patrimônio Separado para cumprimento das obrigações pecuniárias, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Ambientais.

O Imóvel está sujeito a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para o regular exercício das atividades hoje desenvolvidas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição do Imóvel que pode acarretar a perda de valor do Imóvel e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à locatária do Imóvel; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as suas obrigações, bem como a execução da Garantia.

Adicionalmente, foi identificado no âmbito da auditoria jurídica que a locatária do Imóvel havia sinalizado a existência de vazamento de amônia decorrente de má-execução de projeto no Imóvel, cujo valor de reparo era de aproximadamente R\$16.940.000,00. Ainda, foi apontada a existência dos seguintes Autos de Infração expedidos pela INEMA: (i) Processo nº 2012-15084 (AIMU-0486); (ii) Processo nº 2012-018167 (AIMU-0689); e (iii) Processo nº 2014-001.000938/INEMA/LIC00938, processo arquivado por não cumprimento de exigência para obtenção da outorga da Estação de Tratamento de Esgoto (ETE); e o Inquérito Civil nº 003.9.97495/2017. Não foram apresentadas cópias ou informações. Do Alvará de Licença e Construção nº 23803 apresentado pelo Cedente, é mencionada a existência de um TAC datado de 08/02/2012, do qual não foram compartilhadas cópia ou informações atualizadas acerca de referidos processos. Ainda, não foram apresentadas certidões ambientais emitidas pelos órgãos competentes nas esferas municipal e estadual. Deste modo, há o risco (i) de existirem multas ou autos de infração lavrados pela Secretaria Municipal e Estadual do Meio-Ambiente, que, a depender do quantum envolvido, podem levar o Cedente à insolvência, ocasião em que o Imóvel pode vir a ser utilizado para fazer frente ao pagamento da dívida; ou que estejam vinculados a processos administrativos que possam culminar na necessidade de demolição de obras realizadas no Imóvel ou na suspensão das atividades nele desempenhadas, o que pode acarretar na rescisão do Contrato de Locação sem pagamento da Indenização pela locatária; e, (ii) de, dada a natureza propter rem das obrigações ambientais, a reparação de danos ou o cumprimento de obrigações remanescentes poderem ser exigidos do proprietário do Imóvel, à época da cobrança de referidos passivos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Sinistros no Imóvel.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos decorrentes da não conclusão da auditoria jurídica

O processo de auditoria jurídica conduzido com relação ao Imóvel e ao Cedente para os fins da operação, não foi concluído até a presente data. Por essa razão, é possível que passivos ou débitos eventualmente existente e que possam impactar o Imóvel, o Cedente e/ou as demais partes envolvidas na operação, direta ou indiretamente, não tenham sido identificados pelo processo de auditoria jurídica, o que poderia afetar adversamente a liquidez das Garantias, ou o



recebimento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da remuneração dos CRI pelos investidores.

Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva, havendo pendências de entrega de certidões, tais como, as relacionadas à negativa de ônus ou alienações sobre maquinários no Imóvel, certidões negativas de débitos do Imóvel, certidão negativa de multas administrativas no Imóvel, certidões de desapropriação e tombamento, e documentos técnicos relacionados ao projeto da construção do Imóvel. Deste modo, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados no âmbito da auditoria jurídica que podem afetar adversamente a liquidez das Garantias.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos decorrentes do escopo reduzido da auditoria jurídica

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Emissão incluiu, apenas, a análise (a) do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística, inscrito no CNPJ sob o nº 37.295.919/0001-60 e do seu administrador fiduciário; (b) do Imóvel; (c) dos antecessores do Imóvel; (d) do Contrato de Locação Atípico; (e) do Seguro Patrimonial; e (f) do Direito de Preferência da locatária do Imóvel. É possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação, o Cedente, o Devedor e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que poderia afetar adversamente a liquidez das Garantias, ou o recebimento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da remuneração dos CRI pelos investidores.

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Risco da existência de divergência de área construída do Imóvel

Considerando a divergência verificada de área construída entre o Habite-se, AVCB, Certidão Cadastral para Fins de Cálculo do ITBI e Contrato de Locação, foram identificados, no âmbito da auditoria, os seguintes riscos: (i) possibilidade de rescisão do Contrato de Locação, em razão de inadimplemento contratual (não apresentação do Habite-se da área (real) total construída e da CND do INSS, bem como a ausência da averbação da área construída na matrícula do Imóvel), consequentemente prejudicando o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI; e (ii) na ocorrência de sinistros, a alegação da de eventuais irregularidades na documentação da área construída pela Seguradora para o não pagamento da indenização, acarretando na paralisação das atividades da locatária do Imóvel, com possível suspensão do pagamento dos aluguéis e rescisão contratual sem o pagamento da indenização prevista no Contrato de Locação, de modo que a execução das Garantias pode ser afetada, bem como haver insuficiência de recursos para pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos decorrentes da ocupação do Imóvel

No âmbito da auditoria jurídica foi identificado que nos autos da Ação de Reintegração de Posse c/c Pedido de Indenização e Pedido Liminar proposta por Tecsal – Tecelagem de Sisal da Bahia Ltda. e APO Construtora e Incorporadora Ltda. (“Autoras”), em trâmite sob nº 0522065-60.2013.8.05.0001, perante a 17ª Vara dos Feitos de Relação de Consumo, Cíveis e Comerciais de Salvador – BA, ajuizada em face da locatária do Imóvel, da TRX Investimentos Imobiliários S.A. (“TRX”) (na qualidade de antiga sócia de propriedade antecessora); e Ghimel Construções e Empreendimentos Ltda. (construtora contratada pela TRX para construção do empreendimento sob medida à Locatária) (“Ghimel”), em razão de suposta ocupação de área a maior do que fora pactuado em contrato de comodato celebrado com a TRX para fins de utilização de parte do imóvel vizinho, de titularidade das Autoras, de canteiro de obras, além dos danos materiais causados pelo uso indevido da área ocupada. Em 10.08.2016 e em 12.06.2018 a TRX se manifestou informando que, do acordo homologado em juízo celebrado entre as partes, a obrigação cabente às Autoras com relação aos documentos atinentes à retificação e regularização do Imóvel não fora cumprida, não tendo sido prestados esclarecimentos adicionais pelo Cedente referente à referida retificação. Desta forma, há o risco de que a área do Imóvel sofra alterações a depender do objetivo pretendido pela mencionada retificação.

Escala Qualitativa de Risco: Médio



Riscos de Pendências de Manutenção no Imóvel

À época de formalização do Contrato de Locação, a locatária do Imóvel sinalizou a existência de pendências existentes no Imóvel, sejam elas: (i) problemas com pagamentos e prestação de serviços com a empresa contratada pela locatária para entrega de projeto de automação, obrigação esta que foi assumida pela Cedente, tendo sido reportado que, naquela ocasião, havia um saldo em aberto de R\$1.956.547,00; (ii) problemas nas calhas do Imóvel, cujo valor de reparo era de aproximadamente R\$1.050.000,00; (iii) vazamento de amônia decorrente de má-execução de projeto no Imóvel, cujo valor de reparo era de aproximadamente R\$16.940.000,00; e (iv) realização de obras em talude existente no Imóvel, com valor aproximado de R\$7.345.000,00 para execução, pendências que somavam, portanto, R\$27.291.547,00. Conforme noticiado pelo Cedente, exceto no que tange ao item (iii) acima, de 2020 até o momento houve tratativas comerciais com a locatária a respeito das pendências apontadas acima, bem como com relação a outras identificadas posteriormente, seja porque houve a contratação dos serviços necessários à conclusão das pendências, seja porque os serviços contratados foram sanados ao decorrer deste período, razão pela qual o Cedente elencou as obrigações pendentes na forma do Anexo 9.3 do Compromisso de Cessão, ficando ajustado, ainda, que a caberá ao Cedente e à Gestora a responsabilidade pela realização das pendências e a gestão das referidas obrigações perante a locatária, sob pena de o Cedente responder por todas as perdas e danos sofridas pelo Devedor em razão de eventual inadimplemento de tais obrigações.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desapropriação total do Imóvel

Nos termos do item 19.10 do Contrato de Locação Atípica, no caso de desapropriação total do imóvel, o Contrato de Locação Atípico permanecerá em pleno vigor, enquanto a Devedora puder continuar exercendo suas atividades normalmente. Nesse caso a Devedora continuará obrigada ao pagamento dos aluguéis devidos até que seja definitivamente determinada, por decisão judicial ou administrativa, a imissão do poder público expropriante na posse direta do Imóvel, momento em que o Contrato de Locação Atípico será considerado rescindido de pleno direito, restando ao Cedente a indenização paga pelo poder público expropriante e ficando a Devedora isenta de qualquer multa, indenização, reembolso ou quaisquer outras em relação ao Contrato de Locação Atípica, o que poderá impactar no fluxo de pagamento dos CRI e no pagamento do valor integral do Saldo Devedor. Ademais, não foi possível verificar se existem projetos ou decretos municipais, estaduais e/ou federais que tenham por objeto o Imóvel e, consequentemente, venham a diminuir sua área total ou, ainda, a expropriá-lo por completo, bem como se há alguma restrição de ordem pública sobre o Imóvel em virtude de sua localização ou características, hipóteses que poderiam prejudicar a consumação da Operação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de rescisão do Contrato de Locação Atípica sem pagamento multa indenizatória

Em caso de paralisação total das atividades da Devedora no Imóvel, em decorrência de imposições por parte das autoridades competentes, às quais o Cedente tenha comprovadamente dado causa, por ação ou omissão culposas, o Cedente ficará obrigado a sanar a irregularidade dentro de um prazo de 90 (noventa) dias, caso em que será devida multa compensatória de 1/30 (um trinta avos), por dia de paralisação, pelo Cedente em favor da Devedora. Adicionalmente, a cada 15 (quinze) dias corridos durante e enquanto perdurar a paralisação total, será devido, também, a título de multa, montante equivalente à metade do aluguel mensal definido no Contrato de Locação Atípica. Ultimeado o prazo mencionado sem que a irregularidade tenha sido sanada, o Contrato de Locação Atípica será considerado rescindido, ficando a Devedora dispensada do pagamento da Indenização mencionada na Cláusula Décima Sétima do Contrato de Locação Atípica, devendo o Cedente manter o pagamento da multa diária acima definida, por até 3 (três) meses, ou até que a Devedora encontre um imóvel para prosseguir com suas atividades, se isto ocorrer antes deste prazo, o que poderá impactar no fluxo de pagamento dos CRI e no pagamento do valor integral do Saldo Devedor.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

g) riscos relacionados à Emissora

A Emissora, o Cedente e a Devedora estão sujeitas a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial.



Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora, a Devedora e o Cedente estão sujeitas a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, da Devedora, do Cedente, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora, da Devedora e/ou do Cedente de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI. Não há garantias de que o Cedente terá capacidade de pagamento de suas obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Cessão, tais como as obrigações de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e de Multa Indenizatória, o que, por consequência, poderá afetar adversamente o fluxo de pagamento dos CRI. Ainda, as regras estabelecidas em leis aplicáveis a situações falimentares poderão impactar adversamente a cobrança e atrasar o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Liquidação do Patrimônio Separado.

Na ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Além disso, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante a dação em pagamento dos direitos que integram o Patrimônio Separado, sem liquidação financeira. Em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização de referida assembleia de Titulares de CRI, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, resultando em prejuízo aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da não realização da carteira de ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado.

Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora 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. Na data base de 30 de dezembro de 2023, o capital social da Emissora era de R\$ 3.750.000,00 (três milhões, setecentos e cinquenta mil reais), que corresponde a, aproximadamente, 3,46% (três inteiros e quarenta e seis centésimos) do Valor Total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI e, consequentemente, os Titulares dos CRI não receberão a totalidade dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Crescimento da Emissora e seu Capital.



O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A Importância de uma Equipe Qualificada.

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Registro da CVM.

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 14.430/22, e sua atuação depende do registro de como companhia securitizadora junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado a fornecedores da Emissora.

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros.

Em relação a tais contratações, caso: (i) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (ii) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI, além de aumento do custo das despesas estimadas na Emissão o que poderá vir a impactar diretamente os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Direitos dos Credores da Emissora.

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



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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por CRI.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

h) riscos relacionados à Devedora

Risco de crédito da Devedora e Inadimplementos dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI.

Os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto devedora dos Créditos Imobiliários, uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, os Titulares dos CRI correm o risco de crédito do Cedente enquanto responsável pelo cumprimento das obrigações de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e de Multa Indenizatória. A capacidade de pagamento da Devedora e/ou do Cedente poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, e, consequentemente, o recebimento, pelos Investidores, do seu crédito.

Em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, ou de inadimplemento das obrigações assumidas pelo Cedente, não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial e/ou a execução das Garantias serão bem-sucedidos. Ainda que tenham um resultado positivo, não há garantia de que o valor obtido com a cobrança e/ou o produto obtido com a execução das Garantias sejam suficientes para a integral quitação dos valores devidos aos Titulares de CRI o que pode prejudicar ou inviabilizar o pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A Devedora está sujeita a desastres e eventos imprevisíveis que podem atrapalhar as suas operações.

A extensão da pandemia declarada pela Organização Mundial da Saúde devido à propagação da COVID-19, a percepção de seus efeitos, ou a forma como a pandemia afetará os negócios da Devedora dependem de desenvolvimentos futuros, que são incertos e imprevisíveis e podem afetar material e adversamente os negócios, condição financeira, resultados de operações e fluxos de caixa e, finalmente, a capacidade da Devedora de continuar a operar seus negócios.

Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como a provocada pelo zika vírus, a provocada pelo vírus ebola, pelo vírus H5N1 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, vírus H1N1 (influenza A,



popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS) afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram. Em 11 março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou a pandemia da COVID- 19, doença causada pelo novo coronavírus (Sars-Cov-2). Na prática, a declaração significou o reconhecimento pela OMS de que, desde então, o vírus se disseminou por diversos continentes com transmissão sustentada entre as pessoas.

A pandemia da COVID-19 demandou medidas restritivas por parte de autoridades governamentais mundiais, com o objetivo de proteger a população, resultando em restrição no fluxo de pessoas, incluindo quarentena e lockdown, restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução generalizada de consumo. No Brasil, estados e municípios, incluindo das localidades em que a Devedora opera, são adotadas as diretrizes estabelecidas pelo Ministério da Saúde, adotando medidas para controlar a propagação da doença, o isolamento social e consequente restrição à circulação, que resultaram no fechamento de restaurantes, hotéis, shopping centers, áreas de grande circulação, parques e demais espaços públicos.

Em tal contexto, foi verificado um menor fluxo de pessoas nas ruas, e consequentemente nas lojas, além de mudanças no padrão de consumo dos clientes. Além disso, não é possível se estimar os impactos sobre a demanda, desemprego, atividade econômica e duração dessa situação no país.

A pandemia pode, também, causar perturbações materiais em nos negócios e operações da Devedora no futuro como resultado de, por exemplo, quarentenas, ciberataques, absenteísmo do trabalhador como resultado de doença ou outros fatores como medidas de distanciamento social, viagens ou outras restrições. Se uma porcentagem significativa da força de trabalho da Devedora não puder trabalhar, inclusive por motivo de doença ou viagens ou restrições governamentais relacionadas com a pandemia, as operações podem ser adversamente afetadas. Um período prolongado de trabalho remoto também pode aumentar os riscos operacionais da Devedora, incluindo, mas não limitado a riscos de cibersegurança, o que pode prejudicar a capacidade de gerenciar e operar os negócios da Devedora.

O alcance total do impacto da pandemia da COVID-19 sobre os negócios e resultados operacionais da Devedora depende dos desdobramentos futuros, inclusive a duração e a disseminação da pandemia, que são incertos e imprevisíveis, especialmente no Brasil, de seu impacto sobre os mercados de capital e financeiro e qualquer nova informação que possa surgir sobre a gravidade do vírus, de sua disseminação para outras regiões, das ações tomadas para contê-la, entre outras.

Por fim, mesmo após a diminuição do surto da COVID-19, uma recessão e/ou desaceleração econômica global, notadamente no Brasil, incluindo aumento do desemprego, pode resultar em (i) menor atividade comercial e de consumo; (ii) receio dos consumidores e (iii) aumento do inadimplemento dos clientes e fornecedores.

Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas ou que demande políticas públicas de restrição à circulação de pessoas e/ou de contato social pode ter um impacto adverso nos negócios da Devedora, bem como na economia brasileira. Surtos de doenças também podem impossibilitar que os funcionários da Devedora se dirijam as suas instalações (incluindo por prevenção ou por contaminação em larga escala de seus colaboradores), o que prejudicaria o regular desenvolvimento dos negócios da Devedora.

Não há como se garantir que outros surtos regionais e/ou globais não acontecerão. E, caso aconteçam, não pode garantir que será capaz de impedir um impacto negativo em seus negócios de dimensão igual ou superior ao impacto provocado pela pandemia de COVID-19.

Escala Qualitativa de Risco: Médio



5. CRONOGRAMA

5. CRONOGRAMA

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do Pedido de Registro Oferta na CVM sob rito automático	30/jan/2024
2	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	30/jan/2024
3	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>) e coleta de intenções de investimento	31/jan/2024
4	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo	07/fev/2024
5	Data limite da coleta de intenções de investimento	20/fev/2024
6	Realização do Procedimento de Alocação dos CRI	21/fev/2024
7	Data de Início da Liquidação Financeira dos CRI	23/fev/2024
8	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	05/ago/2024

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Securitizadora e do Coordenador Líder da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição será comunicado à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽³⁾ O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios referente à Oferta, serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Procedimentos:

Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação

Os CRI desta Emissão serão subscritos por meio de documento de aceitação da oferta, nos moldes do Anexo I ao Contrato de Distribuição (“Documento de Aceitação da Oferta”), e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores, à vista, observados os demais termos dos referidos Documentos de Aceitação da Oferta, devendo os Investidores, por ocasião da subscrição, prestar, por escrito, declaração atestando: a) que as informações recebidas são suficientes para a sua tomada de decisão a respeito da Oferta; b) sua condição de Investidor Qualificado ou Investidor Profissional; c) que estão cientes de que a subscrição e integralização do CRI será feita sem a formalização do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel; d) que obtiveram exemplar do Prospecto e do Termo de Securitização, estando de acordo com todos os seus termos e condições; e) que estão cientes de que a Oferta foi registrada de forma automática na CVM; e f) que estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar a confirmação de que teve acesso a todos os Documentos da Oferta e a sua concordância expressa aos termos e condições dos Documentos da Oferta.

Nos termos do art. 2º, IV da Resolução CVM 160, a ordem de subscrição ou de aquisição de valores mobiliários possui caráter irrevogável, exceto nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta, conforme detalhadas na Seção “7.3 Modificação, Suspensão e/ou Cancelamento da Oferta”, constante da página 34 deste Prospecto.

A integralização dos CRI será realizada via B3 e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (341), na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI.



Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

Os CRI desta Emissão serão subscritos e integralizados à vista, no ato da subscrição, pelos Investidores, pelo Valor Nominal Unitário, e, após a Data de Emissão dos CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão dos CRI, ou última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data da efetiva integralização, sendo admitido deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicado de forma igualitária em todos os CRI integralizados em uma mesma data de integralização.

A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato de sua subscrição.

Distribuição junto ao público investidor em geral

A Oferta será destinada exclusivamente aos Investidores, ou seja, investidores que atendam às características de investidor profissional, de acordo com a definição constante do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, e a investidores que atendam às características de investidor qualificado, de acordo com a definição constante do artigo 12 da Resolução CVM 30, sendo que poderá ser admitida a participação de “Pessoas Vinculadas”, assim definidas pelo artigo 1º da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022, que alterou o inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.

Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia

Não aplicável.

Devolução e reembolso aos investidores

Eventual devolução e reembolso dos valores subscritos e integralizados na aquisição dos CRI pelos Investidores deverão observar os termos e condições previstos na Seção “7. Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta”, constante da página 33 deste Prospecto.



6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2



6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)

Não é aplicável, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, I, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário

Não aplicável, tendo em vista que foi constituído, no âmbito da presente Emissão, regime fiduciário sobre os CRI e pelo fato de não ser coobrigada.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Restrições à transferência dos valores mobiliários

Nos termos do art. 86, inciso III, da Resolução CVM 160, a negociação dos CRI no mercado secundário destinada ao público investidor em geral somente poderá ocorrer após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, conforme divulgado no Anúncio de Encerramento da Oferta.

7.2. Inadequação do Investimento

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que, entre outros, (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação dos CRI no mercado secundário destinada ao público investidor em geral somente poderá ocorrer após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, nos termos do art. 86, inciso III da Resolução CVM 160; (ii) não estejam dispostos a correr riscos de crédito privado ou relacionados ao Cedente, à Devedora e ao setor imobiliário; e/ou (iii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Os investidores devem ler cuidadosamente a Seção “4. Fatores de Risco”, na página 12 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

O investimento é considerado inadequado para o público investidor em geral, considerando que o registro da Oferta na CVM ocorrerá sob o rito automático, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160.

7.3. Modificação, Suspensão e/ou Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a modificação de Oferta não depende de aprovação prévia da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 7º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Emissora, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 8º, da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora, não sendo necessário requerer junto à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no artigo 67, parágrafo 9º, e do artigo 69, parágrafo 2º, ambos da Resolução CVM 160.

A modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder deve se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento da ordem de investimento, conforme o caso, de que a Oferta foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Os Investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados, na forma e condições dos Documentos da Operação, nos casos em que é exigida a divulgação destes.

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nesta Seção.

Adicionalmente, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; (b) estiver sendo intermediada por



coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido. A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos investidores que já tenham aceitado a oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de (i) cancelamento da Oferta; ou (ii) caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização dos CRI, referido preço de integralização será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta pública esteja submetida

A Oferta é irrevogável e está sujeita às condições legítimas que correspondam a um interesse legítimo da Emissora, do Cedente ou de pessoas a eles vinculadas, que não afetem o funcionamento normal do mercado e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora, dos Cedentes ou de pessoas a eles vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160. A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder, do atendimento das Condições Precedentes (“Condições Precedentes”): (a) a manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Emissora, à Devedora e ao Cedente condição fundamental de funcionamento; (b) o preparo, aprovação e formalização, de forma satisfatória para as partes e para o Assessor Legal (conforme abaixo definido), de toda documentação legal necessária à realização da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, ao Contrato de Distribuição, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Oferta e seus anexos; (c) a contratação pela Emissora, às custas do Cedente, dos prestadores de serviços relacionados à realização da Emissão e da Oferta, a serem definidos de comum acordo entre as partes, que incluem, mas não se limitam ao Agente Fiduciário, à Emissora e ao Assessor Legal, definido abaixo; (d) a contratação, pelo Cedente, de assessoria jurídica de escritório de advocacia de renomada reputação e reconhecida competência em operações similares (“Assessor Legal”), responsável, dentre outras atividades pela preparação, em conjunto com as partes, da documentação que suportará os CRI e a Oferta; (e) a emissão de Opinião Legal (*legal opinion*) a respeito da Emissão e da Oferta, que deverá ser emitida pelo Assessor Legal e assinada digitalmente com certificação ICP-Brasil, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder; (f) protocolo do Contrato de Cessão para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; (g) o fornecimento pela Emissora e pelo Cedente de todas as informações corretas, completas e necessárias para atender aos requisitos da Emissão e da Oferta; (h) a instituição de regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e as garantias vinculadas aos CRI, conforme descrito no Termo de Securitização, com a constituição do patrimônio separado, que deverá destacar-se do patrimônio da Emissora, com registro contábil próprio e independente, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI; (i) que os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e que não haja qualquer óbice contratual, legal, judicial ou regulatório à formalização dos Créditos Imobiliários; (j) a não ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória ou Evento de Multa Indenizatória, conforme discriminados na Seção “10.9.1 Recompra Compulsória e Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários” e “10.9.2 Multa Indenizatória”, constantes, respectivamente, das páginas 49 e 51 deste Prospecto; (k) conclusão da auditoria legal (*due diligence*), conforme escopo a ser definido pelo Coordenador Líder, em termos satisfatórios a este; (l) a autorização ao Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgar a Oferta por qualquer meio, após prévia consulta ao Cedente e à CVM, se for o caso; (m) a ausência de mudança significativa (i) nas condições econômicas e/ou reputacionais da Emissora, do Cedente e/ou da Devedora; (ii) nas condições macroeconômicas brasileiras ou internacionais; ou (iii) nas condições dos mercados de capitais brasileiro ou internacional; (n) a não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e/ou regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições regulatórias, reputacionais e/ou econômico-financeiras da Emissora e/ou do Cedente e/ou da Devedora que possa de qualquer forma prejudicar e/ou inviabilizar a Emissão e/ou a Oferta, à exclusivo critério do Coordenador Líder; (o) a conclusão do cadastro e processo de *Know Your Client* da Emissora e do Fundo junto ao Coordenador Líder, sem ressalvas; (p) depósito da CCI em sistema de registro e liquidação financeira devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil; (q) emissão dos CRI; e (r) a obtenção do registro da Oferta perante a CVM para a distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário perante a B3. A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder da Oferta, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes, sendo que a não implementação de quaisquer dessas condições poderá ser tratada como modificação da Oferta.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora com registro perante a CVM na categoria “S1”, destinada a Investidores mediante a utilização deste Prospecto e Lâmina no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160.



Na hipótese de modificação da Oferta, os investidores que já tiverem aderido à Oferta serão imediatamente comunicados para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

8.2. Eventual destinação da Oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A Oferta será destinada exclusivamente aos Investidores.

8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a Oferta

8.3.1. Aprovação Societária da Emissora

A Emissão e a Oferta foram aprovadas nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, conforme Ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 29 de agosto de 2022, cuja ata foi arquivada em 06 de outubro de 2022, sob o nº 20226946894, perante a Junta Comercial do Paraná ("JUCEPAR") e publicada nos termos do artigo 289 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), no jornal "Bem Paraná" e no Diário Oficial do Estado do Paraná em 17 de fevereiro de 2023 ("Aprovação Societária da Emissora").

Por meio da Aprovação Societária da Emissora, a administração da Emissora foi autorizada a emitir títulos inclusive Certificados de Recebíveis no volume global de R\$ 30.000.000.000,00 (trinta bilhões de reais), lastreados em direitos creditórios de qualquer natureza, em diferentes emissões, podendo ser de classe única ou dividido em subclasse, sendo que, até a presente data, tal limite ainda não foi atingido.

8.3.2. Aprovação Societária do Cedente

Não Aplicável.

8.3.3. Aprovação Societária da Devedora

Não aplicável.

8.4. Regime de Distribuição

Observadas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI aos Investidores sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade dos CRI, conforme os prazos previstos no Contrato de Distribuição.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço e/ou taxa

O Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI, por meio da divulgação dos documentos da Oferta e apresentações para potenciais investidores, conforme determinado em comum acordo com a Emissora ("Oferta a Mercado"). Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta a Mercado só poderá ser realizada a partir da divulgação do "Aviso ao Mercado da Distribuição Pública da 1ª Série da 25ª (vigésima quinta) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Bari Securitizadora S.A. Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos pela BRF S.A." ("Aviso ao Mercado") e do Prospecto Preliminar na página da rede mundial de computadores: (a) da Emissora; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; e (d) da CVM, ou em quaisquer outros meios que o Coordenador Líder entender necessário para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução 160 ("Meios de Divulgação").

A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará procedimento de coleta de intenções de investimento, sem o recebimento de reservas.

Os CRI serão distribuídos após a divulgação do Anúncio de Início, desde que cumpridas as Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, mediante o recebimento, pelo Coordenador Líder, dos Documentos de Aceitação da Oferta assinados pelos Investidores.

A alocação dos CRI será realizada a critério do Coordenador Líder, sendo atendidas as ordens de subscrição por ordem de chegada dos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, nos termos do item IV do artigo 2 da Resolução CVM 160, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI.



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 as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo); 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 as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro, conforme em vigor, controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, das Instituições Participantes, da Emissora, e do Cedente, 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, e 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.

O rateio, na hipótese de demanda superior ao Valor Total da Emissão, sem prejuízo às disposições acima, deverá ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária, observado o plano de distribuição previsto no Contrato de Distribuição. Os Investidores serão informados do resultado do rateio após o início da distribuição, pelo Coordenador Líder e/ou pelas Instituições Participantes, por meio do endereço eletrônico ou telefone indicado pelo Investidor no momento de envio das intenções de investimento.

A vedação de colocação e o rateio não se aplicam aos casos em que, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada. Nessa hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas ficará limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos valores mobiliários por elas demandados.

8.6. Formador de Mercado

Não haverá formador de mercado na Oferta.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não haverá fundo de liquidez e estabilização.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Não há requisitos ou exigências mínimas de investimento além das disposições deste Prospecto.



9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO



9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

- 9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamento aos titulares dos valores mobiliários ofertados**

Não aplicável.

- 9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes**

Não há reforços de créditos e qualquer outra garantia existente.

Os CRI contarão com a garantia da Alienação Fiduciária do Imóvel, a ser formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária, de acordo com os prazos estabelecidos no item 7.8 e seus respectivos subitens do Termo de Securitização, entre o Cedente, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária.

- 9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados**

Não há utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI.

- 9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos**

Não há política de investimento.



10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS



10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios

Os direitos creditórios que lastreiam os CRI decorrem do Contrato de Locação Atípica, celebrado em 13 de outubro de 2011 e conforme aditado em 10 de abril de 2012, 10 de maio de 2013, 24 de novembro de 2015 e 03 de abril de 2020, tendo por objeto a locação do Imóvel à Devedora, em caráter personalíssimo.

Em contraprestação à locação do Imóvel pelo prazo de locação, a Devedora se comprometeu a pagar ao Cedente os aluguéis previstos no Contrato de Locação Atípica, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pela Devedora por força do Contrato de Locação Atípica, incluindo, mas não se limitando à totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Atípica.

Os Créditos Imobiliários possuem as seguintes características relevantes:

Número de direitos creditórios cedidos e valor total	Foi cedida à Emissora a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica, representada por 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, com valor total de R\$ 121.516.683,13 (cento e vinte e um milhões, quinhentos e dezesseis mil, seiscentos e oitenta e três reais e treze centavos).
Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos	Os Créditos Imobiliários, no âmbito do Contrato de Locação Atípica, não possuem taxas de juros ou de retorno. Os Créditos Imobiliários serão reajustados anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE.
Prazo de vencimento dos créditos	O Contrato de Locação Atípica possui prazo de vencimento de 15 (quinze) anos, contados a partir de 01 de junho de 2013.
Período de amortização	Nos termos do Contrato de Locação Atípica, os aluguéis que compõem os Créditos Imobiliários serão pagos mensalmente.
Finalidade dos créditos	Os recursos captados pelo Cedente, na cessão dos Créditos Imobiliários, foram utilizados para pagamento do preço de aquisição do Imóvel.
Descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos	Os Créditos Imobiliários contam com garantias reais e fidejussórias, nos seguintes termos: <u>No âmbito do Contrato de Locação Atípica</u> (a) O Seguro Patrimonial <u>No âmbito dos CRI</u> (a) Alienação fiduciária do Imóvel, a ser formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária; (b) Fundo de Despesas.

10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não da cessão

A cessão dos Créditos foi realizada sob condição suspensiva nos termos do art. 125 do Código Civil ("Condição Suspensiva"), a ser implementada mediante (i) a apresentação do termo de quitação das obrigações vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários 142ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("CRI Existente"), bem como do termo de liberação da alienação fiduciária constituída sobre o Imóvel, por força do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 11 de dezembro de 2020, conforme aditado, entre a GSA Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A. (inscrita no CNPJ sob o nº 14.251.450/0001-61) e a Virgo Companhia de Securitização S.A. (inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08) ("Alienação Fiduciária de Imóvel Existente"), bem como (ii) a imissão do Cedente na posse indireta do Imóvel, na data de lavratura da Escritura Definitiva, conforme previsto no Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitos.



Ademais o pagamento do Valor da Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão) está sujeito à seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes Cessão”):

- a) perfeita formalização do Contrato de Distribuição e dos Documentos da Operação (com exceção da Alienação Fiduciária de Imóvel), entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de cotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto;
- b) recebimento, pela Emissora e pelo Coordenador Líder, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelo assessor legal contratado no âmbito da emissão dos CRI, atestando, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e à Emissora, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a 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 Emissão;
- c) cumprimento pelo Cedente de todas as obrigações firmadas neste Contrato de Cessão, especialmente aquelas previstas no período entre a assinatura deste Contrato de Cessão e a Data de Fechamento (inclusive) (conforme definida no Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos), bem como inoccorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória ou de qualquer Evento de Multa Indenizatória, a serem comprovados mediante declaração, nos moldes do Anexo III do Contrato de Cessão;
- d) prenotação do Contrato de Cessão no Cartório de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- e) comprovação, pelo Cedente, do integral cumprimento de todas as condições precedentes estabelecidas no Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos; e
- f) subscrição e integralização dos CRI, conforme dispõe o Contrato de Distribuição, em montante suficiente para o pagamento do Valor de Cessão.

O cumprimento das Condições Precedentes Cessão deverá ocorrer até a Data do Fechamento (inclusive) (conforme definida no Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos).

O não cumprimento das Condições Precedentes Cessão no prazo avençado acima, sem que seja concedida prorrogação pela Cessionária, acarretará na resolução do presente Contrato de Cessão, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro, sem ônus para as Partes, com a consequente retrocessão do Crédito Imobiliário ao Cedente, excetuadas as obrigações expressamente previstas neste Contrato de Cessão, bem como o pagamento, pelo Cedente, dos custos incorridos na Emissão e na Oferta, conforme indicados no Anexo I ao presente Contrato de Cessão (“Condição Resolutiva”).

10.3. Indicação dos níveis de contração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os calores mobiliários ofertados

Não há o que indicar sobre os níveis de concentração dos direitos creditórios, uma vez que há apenas uma Devedora do valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito

Para fins de escolha da locatária do Imóvel, foram observados pelo Cedente a qualidade creditícia da Devedora.

Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência rating.

No âmbito da presente Emissão não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Devedora acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto com as demonstrações financeiras por elas publicadas.



10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento

As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, a partir da data do pagamento do Valor da Cessão dos Créditos Imobiliários e até a integral liquidação dos CRI. Ainda, a Emissora será a responsável pela realização de todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Locação Atípica, apurando e informando à Devedora os valores por ela devidos, nos termos do Contrato de Locação Atípica. O Cedente se comprometeu, para os fins aqui estabelecidos, a colaborar com a Emissora no processo de apuração e cobrança dos valores devidos pela Locatária no âmbito do Contrato de Locação Atípica.

A Devedora realizará o pagamento da totalidade dos valores devidos no âmbito do Contrato de Locação Atípica exclusivamente na Conta Centralizadora.

Em decorrência da celebração do Contrato de Cessão, o Cedente se obrigou a notificar a Devedora, a respeito da cessão, instruindo-a a realizar os pagamentos dos Créditos Imobiliários, a partir da data de assinatura do Contrato de Cessão, diretamente na Conta Centralizadora, de modo que, a partir da notificação encaminhada, todos e quaisquer pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários sejam realizados diretamente à Emissora, mediante crédito na Conta Centralizadora. O Cedente deverá comprovar o efetivo recebimento da notificação pela Devedora, mediante apresentação, à Emissora, da notificação devidamente assinada pela Devedora. Caso o Cedente receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, o Cedente obrigou-se a repassar tais recursos para a Conta Centralizadora em até 1 (um) Dia Útil da data de recebimento.

Até a quitação integral das obrigações previstas no Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta Centralizadora, bem como todos os direitos, bens e pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no Termo de Securitização.

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

Os Créditos Imobiliários decorrem do Contrato de Locação Atípica e são devidos por um único devedor, a Devedora. Não existem, na data deste Prospecto, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado.

Ainda, para os fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Emissora não tem conhecimento de inadimplência, perda e/ou pré-pagamento da Devedora em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer Contrato de Locação Atípica no qual a Devedora figura como locatária e o Cedente figure como locador, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data deste Prospecto.

A Emissora não tem conhecimento de inadimplência, perda e/ou pré-pagamento da Devedora em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer contrato de locação no qual a Devedora figura como locatária e o Cedente figure como locador, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Lâmina.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 60, não terem conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação Atípica, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer contrato de locação devido pela Devedora, e não haver obtido informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.



10.8. Pré-pagamento dos direitos creditórios e indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados

Haverá possibilidade de pré-pagamento dos CRI, nos termos previstos nos subitens do item 10.9 abaixo.

10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos

10.9.1. Recompra Compulsória e Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários

Nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a recomprar os Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra (conforme abaixo definido) dos Créditos Imobiliários, nas hipóteses previstas nos itens abaixo ("Recompra Compulsória" e "Eventos de Recompra Compulsória"):

- (i) não cumprimento, pelo Cedente, de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas por força deste Contrato de Cessão, que não tenham sido sanadas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo descumprimento ou nos respectivos prazos de cura se houver;
- (ii) caso a Alienação Fiduciária do Imóvel não seja celebrada, prenotada, registrada e/ou constituída nos prazos previstos no item 5.2. do Contrato de Cessão e seus respectivos subitens;
- (iii) não cumprimento, pelo Cedente, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas no Contrato de Cessão e/ou nos Documentos da Operação, que não tenham sido sanadas no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de recebimento, pelo Cedente, de notificação encaminhada pela Cessionária, informando-lhe acerca do referido descumprimento;
- (iv) resolução do Contrato de Alienação Fiduciária ou caso a Alienação Fiduciária de Imóvel seja anulada, ou, ainda, se por qualquer forma, da Alienação Fiduciária venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou materialmente limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão, exceto caso seja substituída ou complementada por outra garantia, mediante aprovação da Cessionária, em observância à prévia deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;
- (v) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pelo Cedente e/ou por qualquer de suas controladas que ocasione a redução e/ou interrupção do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários;
- (vi) caso o Imóvel não seja mantido em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, e/ou caso sejam realizadas, sem o prévio e expresso consentimento dos Titulares dos CRI, obras de demolição, alteração ou acréscimo, do Imóvel, que implique em redução de área bruta locável superior a 5% (cinco por cento);
- (vii) caso haja ajuizamento de ação judicial ou procedimento arbitral que tenha por objeto o Contrato de Locação Atípica, a Escritura Definitiva e/ou Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos ou a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários e/ou da multa indenizatória do Contrato de Locação Atípico e que este ajuizamento venha a interromper o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Cessionária, por todo e qualquer motivo, ainda que os recursos sejam depositados em juízo;
- (viii) caso o Contrato de Locação Atípica seja rescindido antecipadamente, sem que seja devido, à título de indenização, o valor correspondente ao saldo devedor dos CRI;
- (ix) caso a Devedora não realize quaisquer pagamentos relativos ao Contrato de Locação Atípica, comprovada e justificadamente em razão de descumprimento das obrigações do Cedente oriundas de tal instrumento. Caso exista divergência entre a Devedora e o Cedente em relação à ocorrência ou não de tal descumprimento, exclusivamente para fins da presente hipótese, a mera prolação de sentença arbitral ou judicial, ainda que de primeira instância favorável à Devedora, ou, ainda, a concessão de qualquer medida judicial de caráter liminar favorável à Devedora nesse sentido, que não seja cassada pelo tribunal competente dentro de, no máximo, 30 (trinta) dias da sua concessão, será suficiente para comprovar que o não pagamento das obrigações da Devedora



ocorreu comprovada e justificadamente em decorrência do descumprimento das obrigações do Cedente oriundas do Contrato de Locação Atípica;

- (x) caso o Cedente adite, modifique ou de qualquer forma altere o Contrato de Locação Atípica que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração das condições e procedimentos de pagamento dos Créditos Imobiliários, salvo mediante autorização prévia e expressa dos titulares de CRI;
- (xi) caso o Cedente onere, grave, aliene, venda, ceda ou transfira o Imóvel a terceiros sem a prévia aprovação dos titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ressalvada as hipóteses de (i) sua transferência a qualquer título, a terceiros, desde que o Cedente se comprometa a recomprar da Cessionária os Créditos Imobiliários pelo Valor de Recompra (conforme abaixo definido), nos termos do item 6.1.5., do Contrato de Cessão (“Venda Permitida” e “Recompra pela Venda Permitida”, respectivamente), observado que a Recompra pela Venda Permitida estará sujeita à comunicação pelo Cedente à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, por escrito, com, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data Recompra pela Venda Permitida. Tal comunicado deverá conter os termos e condições da Recompra pela Venda Permitida, incluindo (a) a data do pagamento do Valor da Recompra, que não poderá exceder 30 (trinta) dias corridos a contar da data de envio de referido comunicado; (b) se a venda será sobre parte ou sobre a totalidade do Imóvel; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Recompra pela Venda Permitida; e (ii) exercício da Opção de Compra, conforme abaixo definida;
- (xii) caso o Cedente realize a Venda Permitida e não efetue a Recompra pela Venda Permitida no prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar da data de envio à Securitizadora do comunicado sobre a Recompra pela Venda Permitida, nos termos da alínea (xi) acima;
- (xii) seja proferida qualquer decisão administrativa ou judicial, por qualquer razão, que reconheça violação de leis de zoneamento, o descumprimento de diretrizes do planejamento urbano, ou decisões similares, desde que referida decisão seja mantida após 1 (um) ano a contar da data em que tal decisão for proferida;
- (xiii) for verificada a inveracidade de quaisquer declarações feitas pelo Cedente nos Documentos da Operação que afete os Créditos Imobiliários ou a Alienação Fiduciária do Imóvel;
- (xiv) ocorrência de evicção de direito referente ao Imóvel;
- (xiv) caso haja a liquidação ou dissolução do Cedente, com exceção da hipótese de sua transferência à Gestora, ou a qualquer veículo a ser indicado por esta, em decorrência do exercício da opção de compra, objeto do *Contrato de Opção de Compra de Cotas*, celebrado em 29 de janeiro de 2024, entre o Devedor, a Gestora e o BA TRAVEL LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 49.668.192/0001-06 (“Opção de Compra”). A transferência aqui ressalvada não depende de autorização dos Titulares dos CRI, desde que sejam mantidas as Garantias, bem como o recebimento dos Créditos Imobiliários pactuados no presente Contrato de Cessão, devendo os Documentos da Operação serem aditados para que o novo proprietário do Imóvel assuma integralmente as obrigações atribuídas ao Cedente;
- (xv) se ocorrer cessão ou transferência, pelo Cedente, sem o consentimento da Cessionária, de seus direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Cessão;
- (xvi) se a seguradora se recusar a pagar a indenização do Seguro Patrimonial em caso de ocorrência de sinistro no Imóvel, caso o Cedente e/ou a Devedora tenham dado causa, observado o prazo de cura de 30 (trinta) dias corridos, e desde que a Devedora não realize o pagamento do valor de reconstrução das construções existentes no Imóvel e reposição dos bens segurados, no mesmo estado anterior ao sinistro, com base na última avaliação do Imóvel realizada para renovação do Seguro Patrimonial, e o cumprimento de suas obrigações previstas no Contrato de Locação Atípica, incluindo, mas não se limitando, o pagamento dos aluguéis, na forma e prazo previstos no Contrato de Locação Atípica, conforme previsto na Cláusula Nona do Contrato de Cessão;
- (xvii) caso o Seguro Patrimonial, não seja contratado ou renovado pela Devedora, observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Locação Atípica e no Contrato de Alienação Fiduciária;
- (xviii) caso, por qualquer, razão os Créditos Imobiliários deixem de ser exigíveis; ou



- (xix) em caso de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente o Imóvel.

A Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários não será automática, sendo certo que o pagamento da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários deverá ser realizado até o 10º (décimo) Dia Útil imediatamente seguinte ao recebimento, pelo Cedente, da notificação a ser encaminhada pela Emissora sobre a deliberação da assembleia de Titulares dos CRI que aprove a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ("Prazo de Recompra Compulsória"). Na hipótese de não instalação da assembleia de Titulares dos CRI por falta de quórum em primeira e segunda convocações, ou ausência de quórum de deliberação pela Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, a Emissora não deverá declarar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.

Na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, ou de Recompra pela Venda Permitida, o Cedente deverá adquirir compulsoriamente os Créditos Imobiliários e ficará obrigado a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o montante calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Valor de Recompra"):

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

VR = Valor de Recompra, na data de cálculo;

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

i = 6,10%.

m = Número de meses entre a Data de Pagamento do PMT_i, e a Data de Pagamento imediatamente anterior à data de cálculo;

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

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

C_n = Fator acumulado de atualização monetária na Data de Atualização imediatamente anterior para os PMT_i anteriores à próxima Data de Atualização, e para os PMT_i devidos a partir da próxima Data de Atualização, inclusive, é o fator acumulado de atualização monetária na data de apuração do saldo devedor dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Após o pagamento do Valor de Recompra, o Cedente sub-rogar-se-á automaticamente nos referidos Créditos Imobiliários adquiridos, suas garantias e todos os demais direitos e prerrogativas a eles inerentes, os quais passarão a ser de titularidade do Cedente, mediante a transferência das CCI para o Cedente, via B3, sendo certo que todo e qualquer custo necessário à efetivação da transferência das CCI será suportado integralmente pelo Cedente.

Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários: O Cedente poderá, a qualquer tempo e quantas vezes entender necessário, promover a recompra antecipada total ou parcial dos Créditos Imobiliários ("Recompra Facultativa"), pelo Valor de Recompra na forma acima.

O exercício da Recompra Facultativa pelo Cedente, deverá ser realizado mediante notificação à Emissora com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de recompra.

Efetivada a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, a Emissora promoverá com os recursos obtidos a correspondente amortização total ou parcial dos CRI, conforme o caso, na forma descrita no Termo de Securitização.

Após o pagamento do Valor de Recompra referente a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, o Cedente sub-rogar-se-á automaticamente nos Créditos Imobiliários adquiridos, suas garantias e todos os demais direitos e prerrogativas a eles inerentes, os quais passarão a ser de titularidade do Cedente. Será promovido aditamentos da CCI, que passará a ser fracionária na B3, de modo a representar os Créditos Imobiliários remanescentes, sendo certo que todo e qualquer custo necessário à efetivação do aditamento da CCI será suportado integralmente pelo Cedente.



10.9.2. Multa Indenizatória

O Cedente responderá pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos respectivos Créditos Imobiliários até a integral quitação dos CRI e das obrigações do Patrimônio Separado, de modo que o Cedente pagará a Emissora a Multa Indenizatória, abaixo definida, na Conta Centralizadora, caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Eventos de Multa Indenizatória"):

- a) a legitimidade, existência, validade, eficácia, liquidez, regularidade e/ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, por meio de decisão judicial neste sentido, no todo ou em parte, mediante contestação por quaisquer terceiros, pela Devedora, e/ou pelo Cedente, conforme aplicável, suas controladoras, controladas, coligadas e afiliadas, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida por decisão judicial ou arbitral de qualquer instância, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, do Contrato de Locação Atípica, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários;
- b) o direito à Recompra Compulsória, de que é titular a Emissora nos termos acima, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo, desde que não seja por culpa ou dolo da Emissora;
- c) falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pelo Cedente que afete a legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários; ou
- d) caso o Contrato de Locação Atípica seja rescindido antecipadamente sem a incidência de multa indenizatória, conforme previsto no Contrato de Locação Atípica;

Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, o Cedente obrigou-se, no âmbito do Contrato de Cessão, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Emissora, multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil Brasileiro, calculada nos mesmos termos do Valor de Recompra, previsto no item 10.9.1, acima (respectivamente, "Valor da Multa Indenizatória" e "Multa Indenizatória").

Após o efetivo pagamento da Multa Indenizatória, o Cedente sub-rogar-se-á à Emissora em todos os Créditos Imobiliários eventualmente existentes.

A Multa Indenizatória será paga no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pelo Cedente, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Emissora com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, observados os eventuais prazos de cura estabelecidos no Contrato de Cessão, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, de multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo pro rata die, se necessário.

10.9.3. Antecipação do Contrato de Locação Atípica

O recebimento, pela Emissora, de valores decorrentes do Contrato de Locação Atípica, em antecipação ao fluxo de pagamentos esperado dos Créditos Imobiliários, poderá ocasionar a liquidação ou amortização antecipada dos Créditos Imobiliários, especialmente na hipótese de pagamento da indenização por rescisão antecipada devida pela Devedora, nos termos previstos no Contrato de Locação Atípica.

10.10. **Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para**

- a) **procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios.**

Segregação: Os Créditos Imobiliários e as Garantias que constituem o Patrimônio Separado, sujeitas ao Regime Fiduciário, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.



Credores da Emissora: Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários e a Garantia estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158.

Administração do Patrimônio Separado: A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras. O exercício social do Patrimônio Separado será encerrado em dezembro de cada ano, sendo certo que o primeiro exercício será referente ao ano de 2024.

Responsabilidade: A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado

b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias

Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas a seguir, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese em que a Assembleia Geral de Titulares dos CRI venha a deliberar por tal liquidação.

São hipóteses para a transferência transitória da administração do Patrimônio Separado para o Agente Fiduciário: (a) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado ou contestado através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; (c) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou (d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 10 (dez) dias corridos, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

Nessas hipóteses, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação ou da comunicação expedida aos Titulares dos CRI ou 08 (oito) dias, em segunda convocação, contados da data de nova publicação do edital de convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação. A assembleia instalar-se-á, em primeira e segunda convocação, com qualquer número dos Titulares de CRI presentes, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação, para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos titulares dos CRI em Circulação, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

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

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



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

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

Insuficiência de Bens: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430/22.

c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios

Incube ao Agente Fiduciário, dentre outras obrigações: (i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça; (ii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; (iii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora, do Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso; e (iv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;

d) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios

A Instituição Custodiante foi contratada pela Emissora, por conta e ordem do Cedente, para realização da custódia: (i) do Contrato de Locação Atípica; e (ii) da Escritura de Emissão de CCI e da CCI.

Sendo assim, a Instituição Custodiante será responsável pela guarda de 1 (uma) via eletrônica de cada um dos documentos mencionados acima.

A Instituição Custodiante contratada no âmbito da Emissão deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários.

Ainda, constitui obrigação do Agente Fiduciário conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios

Foi utilizada a taxa de desconto de 6,10% (seis inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, aplicada sobre o fluxo real do Contrato de Locação Atípica.



11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização

O Cedente dos Créditos Imobiliários é um fundo de investimento imobiliários, denominado **SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado na forma da Lei nº 8.668/93 e da RCV 175/22, e do seu regulamento, inscrito no CNPJ sob o nº 53.372.824/0001-59, administrado por **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1726, 19 andar, conj. 194, bairro Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 16.695.922/0001-09.

O Cedente tem como objetivo a obtenção de renda através da exploração comercial do Imóvel, por meio do investimento em (i) ações ou quotas de sociedades que tenham como propósito específico a aquisição, e/ou a exploração do Imóvel; e (ii) quaisquer direitos reais, previstos na legislação brasileira atual ou que venham a ser criados por lei, relacionados ao Imóvel ("Ativos Imobiliários").

O Cedente, de acordo com as orientações prévias e específicas de seu gestor, poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo por meio da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da exploração do Imóvel ou dos direitos que compõem seu patrimônio, inclusive por meio da locação, arrendamento, alienação ou outra forma legalmente permitida.

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é composto exclusivamente por Contrato de Locação Atípica.



12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS



12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

O presente item não é aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é 100% (cem por cento) concentrado na Devedora.

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

Nome da Devedora	BRF S.A.
Data de constituição da Devedora	14/05/1997
Tipo Societário	Sociedade por ações de capital aberto
País de Constituição	Brasil
Data de Registro na CVM	24/06/1997
Características Gerais do Negócio ⁽¹⁾	A Devedora é uma das maiores produtoras mundiais de proteína animal. Seus produtos processados incluem frango marinado e congelado, frango Chester® e carnes de peru, carnes especiais, carnes processadas congeladas, pratos prontos congelados, produtos em porções e produtos fatiados, dentre outros. A Devedora também vende margarina, manteiga, cream cheese, doces especiais, sanduíches, produtos à base de plantas e ração para animais. A Devedora é detentora de marcas como Sadia, Perdigão, Qualy, Sadia Halal, Banvit, Perdix, Confidence e Hilal, dentre outras marcas regionais.
Natureza dos direitos creditórios cedidos	Os Créditos Imobiliários referem-se à totalidade das parcelas da locação do Contrato de Locação Atípica, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pela Devedora por força do Contrato de Locação Atípica, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, garantias, seguros, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Atípica, devidamente representados pela CCI.
Disposições Contratuais relevantes dos direitos creditórios cedidos	Os CRI têm como lastro os Créditos Imobiliários devidos pela BRF S.A, decorrentes do Contrato de Locação Atípica. Foi celebrado com o Cedente, em 29 de janeiro de 2024, Contrato de Cessão, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos. Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora, com o propósito de emissão da CCI.

Tendo em vista que o lastro dos CRI é representado integralmente pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, o nível de concentração dos Créditos Imobiliários é de 100% (cem por cento) em relação à Devedora.

(1) Fonte: Formulário de Referência da BRF S.A. de 2023.

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

Para informações acerca das demonstrações financeiras da Devedora, vide o Formulário de Referência da Devedora e as Demonstrações Financeiras da Devedora para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, as quais podem ser encontradas nos websites constantes do item 15.3 abaixo, na página 65 deste Prospecto.



- 12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado**

O presente item não é aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é composto pelo Contrato de Locação Atípica.

- 12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios**

Nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160, uma vez que a Devedora é companhia aberta, a apresentação das informações solicitadas nesse item é facultativa e, portanto, não serão apresentadas neste Prospecto. Não obstante, tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, de 26 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 80"), incorporado por referência a este Prospecto.

Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção "15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS" deste Prospecto, na página 63 deste Prospecto.



13. RELACIONAMENTOS E CONFLITOS DE INTERESSES



13. RELACIONAMENTOS E CONFLITOS DE INTERESSES

Entre o Coordenador Líder/Instituição Custodiante e a Emissora

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder/Instituição Custodiante mantém com a Emissora outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que Emissora participa como emissora em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. O Coordenador Líder/Instituição Custodiante e a Emissora não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder/Instituição Custodiante e a Emissora. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder/Instituição Custodiante na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Emissora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder/Instituição Custodiante e o Cedente

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder/Instituição Custodiante e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico mantêm relacionamento comercial com o Cedente. Exceto por eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Cedente não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder/Instituição Custodiante ou seu conglomerado econômico. Não existe relacionamento societário ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre o Coordenador Líder/Instituição Custodiante e o Cedente.

Não obstante o acima disposto, o Coordenador Líder/Instituição Custodiante poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Cedente, oferecendo seus produtos e/ou serviços bancários necessários à condução das atividades do Cedente, podendo vir a contratar o Coordenador Líder/Instituição Custodiante ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Cedente, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação do Coordenador Líder/Instituição Custodiante.

Entre o Coordenador Líder/Instituição Custodiante e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder/Instituição Custodiante e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico mantêm relacionamento comercial com a Devedora, que consiste principalmente na prestação de serviços bancários em geral.

O BR Partners atuou como coordenador líder nas emissões abaixo da Devedora:

Oferta	Ativo	Volume de Emissão	Data de Emissão	Vencimento
29ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização	CRI 18L1300313	R\$ 137.893.383,84	21/12/2018	05/01/2039
30ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização	CRI 18L1300314	R\$ 21.108.956,23	21/12/2018	05/01/2039
142ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização	CRI 20K0699593	R\$ 144.582.700,34	19/11/2020	15/12/2027
99ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização	CRI 21A0709253	R\$ 136.354.166,53	18/01/2021	06/01/2039



O BR Partners detém volume de, aproximadamente R\$ 739.500,00 (setecentos e trinta e nove mil e quinhentos reais) para 99ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização com vencimento em 06/01/2039.

Exceto por eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Devedora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder/Instituição Custodiante ou seu conglomerado econômico. Não existe relacionamento societário ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre o Coordenador Líder/Instituição Custodiante e a Devedora.

Não obstante, o Coordenador Líder/Instituição Custodiante poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar o Coordenador Líder/Instituição Custodiante ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação do Coordenador Líder/Instituição Custodiante.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder/Instituição Custodiante atua ou atuou, o Coordenador Líder/Instituição Custodiante e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

O Coordenador Líder/Instituição Custodiante e o Agente Fiduciário não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder/Instituição Custodiante e o Agente Fiduciário.

O Coordenador Líder/Instituição Custodiante, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder/Instituição Custodiante.

Entre o Coordenador Líder e o Agente de Liquidação

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, bem como da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões, o Coordenador Líder/Instituição Custodiante e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com o Banco Liquidante.



14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS



14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

O “Contrato de Coordenação e Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª Série da 25ª da Bari Securitizadora S.A.” foi celebrado entre a Emissora, o Cedente e o Coordenador Líder, em 29 de janeiro de 2024, e disciplina a forma de distribuição e o regime de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre o Coordenador Líder, o Cedente e a Emissora (“Contrato de Distribuição”).

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação das Condições Precedentes, conforme discriminadas na seção 8.1., acima:

Observadas as Condições Precedentes do Contrato de Distribuição e seu integral atendimento, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI aos Investidores sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade dos CRI.

A colocação dos CRI dependerá do integral atendimento das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, bem como demais condições decorrentes da Resolução CVM 160, a exclusivo critério do Coordenador Líder.

O processo de distribuição dos CRI poderá contar, à exclusivo critério do Coordenador Líder, com a adesão de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, habilitadas e autorizadas pela CVM, as quais deverão aderir aos termos e condições da Oferta mediante a assinatura do termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme Anexo II ao referido instrumento (“Instituições Participantes”).

As Instituições Participantes, caso convidadas pelo Coordenador Líder, estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

As Instituições Participantes que não forem ligadas, de qualquer forma (inclusive societária) ao Coordenador Líder receberão remuneração equivalente a um percentual do valor total subscrito e integralizado pelos investidores das Instituições Participantes no âmbito da Oferta, conforme estipulado em cada termo de adesão ao Contrato de Distribuição. A remuneração das Instituições Participantes será descontada da Remuneração de Distribuição devida ao Coordenador Líder, conforme estipulada no Contrato de Distribuição, e será paga às Instituições Participantes, pela Emissora ou pelo Coordenador Líder, em ambos os casos, por conta e ordem do Cedente, à Critério do Coordenador Líder.

Adicionalmente, em relação ao Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá delegar a totalidade ou parte dos serviços a serem prestados a uma ou mais de suas empresas afiliadas, à sua escolha, observando que tal delegação não deverá modificar ou afetar os termos contidos no Contrato de Distribuição.

Qualquer omissão ou inveracidade que sejam identificadas pelo Coordenador Líder nas informações fornecidas pela Emissora e/ou pela Devedora e/ou pelo Cedente, não sanadas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da data de recebimento de comunicação encaminhada pelo Coordenador Líder nesse sentido, deverão ser analisadas pelo Coordenador Líder, visando a decidir sobre a continuidade da Oferta, dada a responsabilidade do Coordenador Líder perante o mercado de capitais brasileiro, na qualidade de instituição intermediária.

A cópia do Contrato de Distribuição poderá ser obtida junto ao Coordenador Líder da Oferta nos endereços descritos na Seção “16. Identificação das Pessoas Envolvidas”, constante da página 66 deste Prospecto.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção “4. Fatores de Risco”, na página 12 e seguintes deste Prospecto.



14.2. Demonstrativo do custo da distribuição.

Despesas flat	Periodicidade	Titular	Valor Líquido	Gross-up	Valor Bruto	Custo por CRI	% em relação ao Valor Nominal Unitário
Taxa de Pré-Registro B3	flat	B3	R\$ 27.904,33	0,00%	R\$ 27.904,33	R\$ 0,26	0,03%
Taxa de Registro ANBIMA	flat	ANBIMA	R\$ 2.979,00	0,00%	R\$ 2.979,00	R\$ 0,03	0,00%
Taxa Fiscalização CVM	flat	CVM	R\$ 32.483,91	0,00%	R\$ 32.483,91	R\$ 0,30	0,03%
Implantação Agente Fiduciário	flat	Vórtx	R\$ 10.000,00	16,33%	R\$ 11.951,72	R\$ 0,11	0,01%
Implantação Custódia CCI	flat	BR Partners	R\$ 10.000,00	9,65%	R\$ 11.068,07	R\$ 0,10	0,01%
Registro CCI (Custodiante)	flat	BR Partners	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	R\$ 0,06	0,01%
Assessor Legal	flat	I2a	R\$ 483.000,00	14,53%	R\$ 565.110,57	R\$ 5,22	0,52%
Securitizadora	flat	Bari	R\$ 55.000,00	9,65%	R\$ 60.874,38	R\$ 0,56	0,06%
Diagramação	flat	GMR	R\$ 11.500,00	0,00%	R\$ 11.500,00	R\$ 0,11	0,01%
Remuneração de Estruturação e Coordenação	flat	BR Partners	R\$ 2.663.789,80	9,65%	R\$ 2.948.300,83	R\$ 27,23	2,72%
Remuneração de Distribuição	flat	BR Partners	R\$ 1.728.093,27	0,00%	R\$ 1.728.093,27	R\$ 15,96	1,60%
Total	-	-	R\$ 5.029.750,30	-	R\$ 5.406.241,92	R\$ 49,93	4,99%

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Titular	Valor Líquido	Gross-up	Valor Bruto	Custo por CRI	% em relação ao Valor Nominal Unitário
Taxa Administração Securitizadora	Mensal	Bari	R\$ 38.400,00	9,65%	R\$ 42.501,38	R\$ 0,39	0,04%
Custódia CCI	Anual	BR Partners	R\$ 10.000,00	9,65%	R\$ 11.068,07	R\$ 0,10	0,01%
Agente Fiduciário	Anual	Vórtx	R\$ 16.000,00	9,65%	R\$ 17.708,91	R\$ 0,16	0,02%
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	A ser definido	R\$ 6.500,00	0,00%	R\$ 6.500,00	R\$ 0,06	0,01%
Banco Escriturador/Liquidante	Mensal	Itaú	R\$ 7.200,00	0,00%	R\$ 7.200,00	R\$ 0,07	0,01%
Anual Total	-	-	R\$ 78.100,00	-	R\$ 84.978,36	R\$ 0,78	0,08%



15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS



15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

15.1. Formulário de Referência

15.1.1. Formulário de Referência da Emissora

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60, que se encontra disponível para consulta nos seguintes websites:

- <https://barisec.com.br/institucional>, neste Website procurar por “Formulário de Referência” e, ao lado direito, clicar em “Acessar documento”.
- <https://www.gov.br/cvm>, neste Website acessar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “BARI SECURITIZADORA S.A.”. Em seguida clicar em “BARI SECURITIZADORA S.A.”, selecionar “Exibir Filtros e Pesquisa”, e posteriormente no campo “categoria” selecionar “FRE – Formulário de Referência”, conforme o caso, e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher os campos “de:” e “até:”. Em seguida, clicar em “consultar”.

15.1.2. Formulário de Referência da Devedora

As informações referentes à situação financeira da Devedora e outras informações a elas relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Devedora, e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Devedora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Devedora, no qual se encontram consolidadas as informações relevantes a respeito da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta nos seguintes websites:

- <https://ri.brf-global.com/mercado-de-capitais/arquivos-cvm/>, neste Website procurar por “Formulário de Referência”, selecionar o ano de interesse, e clicar no ícone de seta para download.

15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021 podem ser encontradas no seguinte website:

- <https://barisec.com.br/>, neste website acessar o campo “Demonstrações Financeiras”.
- <https://www.gov.br/cvm>, neste website acessar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “BARI SECURITIZADORA S.A.”. Em seguida clicar em “BARI SECURITIZADORA S.A.”, selecionar “Exibir Filtros e Pesquisa”, e posteriormente no campo “categoria” selecionar “DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas” ou “ITR – Informações Trimestrais”, conforme o caso, e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher os campos “de:” e “até:”. Em seguida, clicar em “consultar”.



15.3. Demonstrações Financeiras da Devedora

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP, as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2022 podem ser encontradas no seguinte website:

- <https://ri.brf-global.com/informacoes-financeiras/resultados-trimestrais/>, neste Website filtrar o ano de interesse e clicar no ícone de seta para efetuar o download.

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão

A Aprovação Societária da Emissora foi incorporada como anexo a este Prospecto, constante do Anexo I a este Prospecto, a partir da página 86 deste Prospecto.

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

O estatuto social da Emissora foi incorporado como anexo a este Prospecto, constante do Anexo II a este Prospecto, a partir da página 91 deste Prospecto.

O estatuto social da Devedora foi incorporado como anexo a este Prospecto, constante do Anexo III a este Prospecto, a partir da página 115 deste Prospecto.

15.6. Termo de securitização de créditos

O Termo de Securitização foi incorporado como anexo a este Prospecto, constante do Anexo V a este Prospecto, a partir da página 260 deste Prospecto.

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é composto pelo Contrato de Locação Atípica.



16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora

Emissora

BARI SECURITIZADORA S.A.

CNPJ 10.608.405/0001-60

Rua Gomes de Carvalho, nº 1.356, Cj. 32

CEP 04547-005, São Paulo – SP

At.: Carolina Marcondes

Tel.: (11) 3562-9081

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

Website: <https://barisec.com.br/>

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta

Coordenador Líder

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

CNPJ 13.220.493/0001-17

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar

CEP 04538-132, São Paulo – SP

At.: PPCM

Telefone: (11) 3704-1000

E-mail: ppcm@brpartners.com.br

Website: <https://brpartners.com.br/>

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

i2a Advogados

Rua Butantã, 336, 4º andar

CEP 05424-000, São Paulo, SP

At.: Ronaldo Ishikawa

Telefone: (11) 5102-5400

E-mail: rish@i2a.legal

Site: www.i2a.legal

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Grant Thornton Auditores Independentes LTDA.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105- 12º Andar, Itaim Bibi

CEP 04571-010, São Paulo – SP

At.: Thiago Benazzi

Telefone: (11) 3886-5100

E-mail: thiago.benazzi@br.gt.com

Website: <https://www.grantthornton.com.br/>



16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ 22.610.500/0001-88

Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, Cj. 02, Água Verde

São Paulo – SP

CEP 80250-205

At: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão

Banco Liquidante

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa, Jabaquara

CEP 04344-902, São Paulo, SP

At.: Sr. André Sales

E-mail: escrituracaoorf@itau-unibanco.com.br

Website: www.itau.com.br

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão

Escriturador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar

CEP 04.538-132, São Paulo, SP

At.: Sr. André Sales

E-mail: escrituracaoorf@itau-unibanco.com.br

Website: www.itau.com.br

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM

Para fins do disposto no Item 16 do Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder da Oferta nos endereços descritos acima.

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c” da Resolução CVM 160, a declaração da Securitizadora de que seu registro de emissor encontra-se atualizado consta do Anexo V a este Prospecto, a partir da página 235 deste Prospecto.

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

A Emissora declara, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

O Coordenador Líder, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS



17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

17.1 Visão Geral da BRF S.A.

BRF S.A.

Visão Geral do Locatário – BRF S.A.



Receita Líquida Global⁽²⁾

R\$ 53,8 bi

Rating de Crédito (Local)⁽³⁾

AA+

Fitch e S&P

Resultados Operacionais⁽²⁾

+300k

Consumidores ao ano

39,0%

de market share em Processados no Brasil

Principais Marcas⁽²⁾

Sadia
A marca mais valiosa e preferida no setor de alimentos

Perdigão

Barviti

Qualy

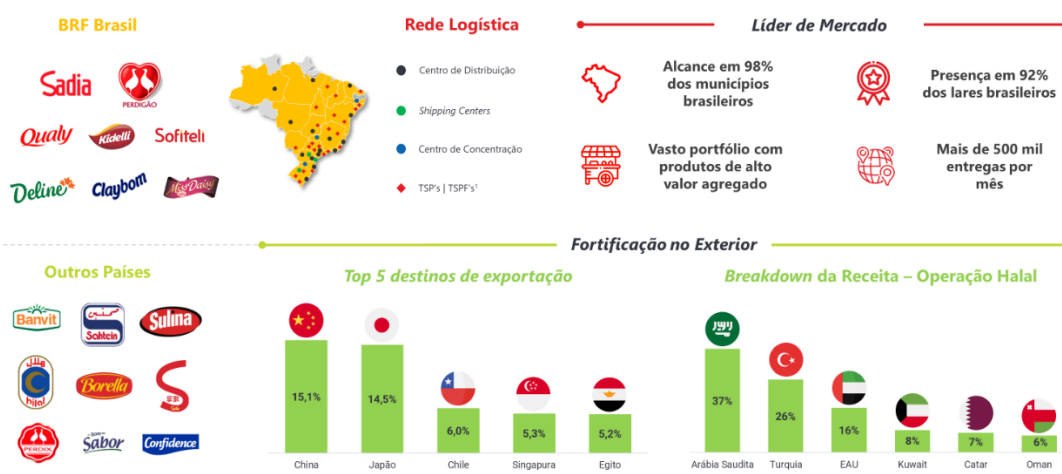
Deline

Fonte: Apresentação de resultados 2T23 disponível no site de RI da Devedora (<https://ri.brf-global.com/>) e Rating Action Commentary da Fitch de 09/05/2023 disponível em <https://www.fitchratings.com/research/pt/corporate-finance/fitch-affirms-brfs-foreign-local-currency-idrs-at-bb-outlook-stable-09-05-2023>.

17.2 Destaques Operacionais da BRF S.A.

BRF S.A.

Destaques Operacionais – BRF S.A.



Fonte: Formulário de Referência da Devedora disponível no site de RI da Devedora (<https://ri.brf-global.com/>)

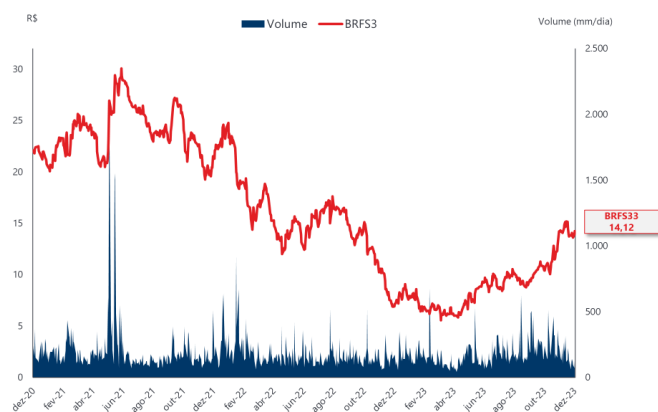


17.3 Performance de Mercado da BRF S.A.

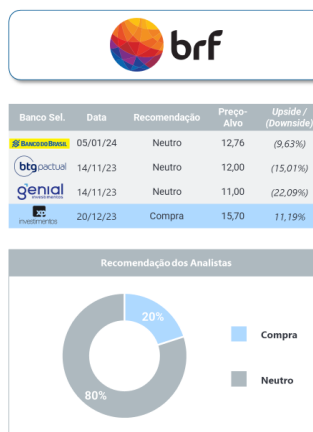
BRF S.A.

Performance de Mercado – BRF S.A.

Evolução do preço de ação da BRF vs. Volume



Fonte: Yahoo Finance e endereços da web das instituições listadas.

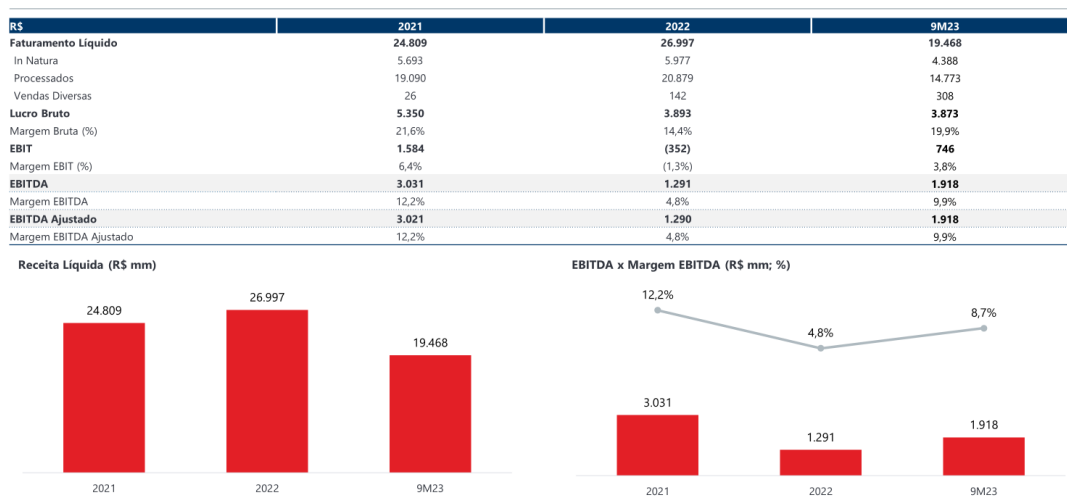


Fonte: Yahoo Finance (<https://br.financas.yahoo.com/quote/BRFS3.SA/history/>), Análise BTGPactual (<https://content.btgpactual.com/research/home/acoes/ativo/BRFS3>); Análise XP Investimentos (<https://conteudos.xpi.com.br/acoes/brfs3/>); Análise Genial (<https://analisa.genialinvestimentos.com.br/acoes/brf/>); Análise Banco do Brasil (<https://www.bb.com.br/docs/portal/upb/BRF.pdf>)

17.4 Destaques Financeiros da BRF Brasil

BRF S.A.

Destaques Financeiros – BRF Brasil



Fonte: Planilha de Resultados da BRF Brasil.

Fonte: Demonstrações Financeiras 3T23, 4T22 e 4T21 e planilha de resultados disponíveis no site de RI da companhia (<https://ri.brf-global.com/>).



17.5 Demonstrações Financeiras da BRF S.A.

BRF S.A.

Demonstrações Financeiras – BRF S.A.

R\$ mm	2021	2022	3T23	R\$ mm	2021	2022	9M23
Caixa e Equivalentes de Caixa	7.876	8.549	11.410	Faturamento Líquido	48.343	53.805	39.189
Contas a Receber	4.039	4.188	4.126	(-) COGS	(38.651)	(45.672)	(33.548)
Estoque	9.655	8.661	8.035	Lucro Bruto	9.693	8.133	5.641
Ativos Biológicos	2.900	3.152	2.681	(-) SG&A	(6.683)	(8.269)	(5.729)
Outros ⁽¹⁾	1.774	1.955	2.283	Lucro Operacional	3.010	(136)	(88)
Ativo Circulante	26.243	26.504	28.535	EBITDA	5.756	2.855	2.267
Tributos a Recuperar	4.986	5.172	4.763	EBITDA Ajustado	5.702	4.111	2.818
Tributos diferidos sobre o lucro	2.941	2.566	2.092	(+/-) Resultado Financeiro	(3.045)	(2.669)	(2.633)
Ativos Biológicos	1.414	1.649	1.640	EBT	(35)	(2.805)	(2.721)
Imobilizado	13.041	14.291	14.631	(-) Imposto de Renda e CSL	472	(337)	98
Intangível	6.150	6.435	6.262	Lucro Líquido	437	(3.142)	(2.623)
Outros ⁽²⁾	1.127	1.237	1.330	Cash Flow Operacional	3.924	1.876	3.557
Ativo Não Circulante	29.660	31.350	30.719	Cash Flow Investimento	(3.549)	(3.259)	(2.301)
Total de Ativos	55.903	57.854	59.254	Cash Flow Financiamento	(572)	2.256	1.445
Endividamento Curto Prazo	3.203	3.880	4.676	Net Cash	(48)	602	2.629
Fornecedores	13.940	14.129	13.244	Dívida Total	25.680	23.643	22.185
Passivo de Arrendamento	472	677	887	Dívida Líquida	17.332	14.598	10.352
Provisões	959	867	719	Margem EBITDA	11,9%	5,3%	5,8%
Outros ⁽³⁾	4.082	4.289	4.274	Margem EBITDA Ajustado	11,8%	7,6%	7,2%
Passivo Circulante	21.225	22.298	22.194	Margem Líquida	0,9%	(5,8%)	(6,7%)
Empréstimos e Financiamentos	22.253	19.637	17.653	Alavancagem Líquida	3,1 x	3,8 x	2,7 x
Passivo de Arrendamento	2.007	2.368	2.680	Fluxo de Caixa Livre	(1.479)	(3.996)	(1.718)
Provisões	559	548	504				
Outros ⁽⁴⁾	1.592	1.728	1.796				
Passivo Não Circulante	25.852	23.734	22.129				
Capital Social Realizado	12.460	12.836	13.363				
Reserva de Capital	142	2.338	7.138				
Lucros/Prejuízos Acumulados	(2.132)	(2.363)	(5.143)				
Outros ⁽⁵⁾	(1.644)	(988)	(428)				
Patrimônio Líquido	8.826	11.823	14.931				

Fontes: Demonstrações Financeiras 3T23, 4T22 e 4T21

(1) Títulos a receber, Tributos a recuperar, Instrumentos financeiros derivativos, Despesas antecipadas, Adiantamentos, Caixa reposit, Ativos mantidos para venda e Outros ativos circulantes.

(2) Títulos e valores mobiliários, Contas a receber de clientes, Títulos a receber, Depósitos judiciais, Instrumentos financeiros derivativos, Caixa reposit, Outros ativos não circulantes e investimentos.

(3) Salários, obrigações e participações, Obrigações tributárias, Instrumentos financeiros derivativos, Benefícios a empregados, Adiantamentos de clientes e Outros passivos circulantes.

(4) Fornecedores, Obrigações tributárias, Tributos diferidos sobre o lucro, Benefícios a empregados, Instrumentos financeiros derivativos e Outros passivos não circulantes.

(5) Outras transações patrimoniais, Apêlos em tesouraria, Outros resultados abrangentes e Atribuído aos acionistas não controlados.

Fonte: Demonstrações Financeiras 3T23, 4T22 e 4T21 e planilha de resultados disponíveis no site de RI da companhia (<https://ri.brf-global.com/>).

17.6 Abertura do Endividamento da BRF S.A.

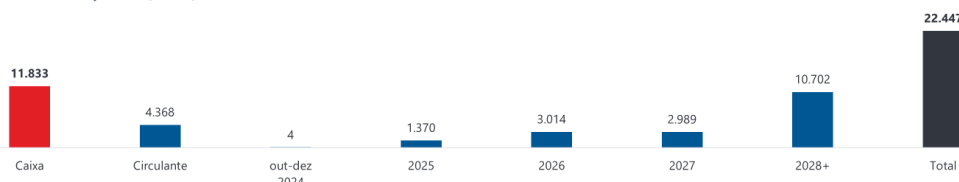
BRF S.A.

Endividamento – BRF S.A.

Trajatória do Endividamento (R\$ mm)

	2021	2022	3T23
Dívida			
Empréstimos e Financiamentos em Moeda Estrangeira	16.344	14.569	13.054
+ Bonds	15.544	11.902	9.194
+ Linhas de Crédito de Exportação	311	2.153	2.650
+ Outros ⁽¹⁾	488	514	1.211
Empréstimos e Financiamentos em Moeda Nacional	9.112	8.948	9.275
+ Debêntures	4.210	5.940	6.265
+ Linhas de Crédito de Exportação	3.516	1.594	1.613
+ Outros ⁽²⁾	1.386	1.414	1.396
Instrumentos financeiros derivativos, líquidos	224	126	(144)
Dívida Total	25.680	23.643	22.185
(-) Caixa e Aplicações	8.348	9.045	11.833
(-) Moeda Nacional	5.011	4.436	6.806
(-) Moeda Estrangeira	3.337	4.610	5.027
Dívida Líquida	17.332	14.598	10.352

Cronograma de Amortização 3T23 (R\$ mm)



Fontes: Demonstrações Financeiras e Relatório da Administração 3T23, 4T22 e 4T21.

(1) Adiantamentos de contratos de câmbio e Capital de giro.

(2) Capital de giro, Certificados de recebíveis do agronegócio e Incentivos fiscais.

Fonte: Demonstrações Financeiras e Relatório da Administração 3T23, 4T22 e 4T21 disponíveis no site de RI da companhia (<https://ri.brf-global.com/>).



17.7 Rating de Crédito da BRF S.A.

BRF S.A.

Rating de Crédito – BRF S.A.

Fitch Ratings	Destques da Análise de Crédito
BB/AA+ (bra)	<p>Os ratings da BRF refletem o perfil de negócios do grupo, um dos maiores exportadores de carne de aves do mundo, seus sólidos negócios de alimentos processados e a força de suas marcas no Brasil, além da vasta plataforma de distribuição. A companhia também é líder no mercado Halal, com participação em torno de 38,1% nos países do Conselho de Cooperação do Golfo.</p> <p>Os ratings da BRF são limitados por sua elevada exposição ao mercado brasileiro e pelos altos riscos de negócio, de execução e sanitários associados à parte de <i>commodities</i>. A companhia apresenta indicadores de crédito mais fracos do que os de pares internacionais como Tyson Foods Inc. ('BBB') e JBS S.A. ('BBB-/AAA(bra)'), que operam com índices de alavancagem bruta e líquida mais baixos.</p> <p>A Fitch acredita que a alavancagem líquida da BRF diminuirá em 2023, atingindo entre 3,5 vezes e 4,0 vezes, em comparação com 5,4 vezes em 2022, em virtude da recuperação do EBITDA, do fluxo de caixa livre (FCF) neutro e da venda de ativos realizada pela companhia. A Fitch estima crescimento de um dígito alto para as receitas, impulsionado pelos aumentos dos preços e pela recuperação do desempenho das operações da BRF no Brasil.</p> <p>Pelas projeções da Fitch, a BRF reportará EBITDA de BRL4,5 bilhões a BRL5,0 bilhões em 2023 (antes dos ajustes do IFRS) - um aumento de BRL3,9 bilhões frente ao montante registrado em 2022, sustentado pelo desempenho otimizado da divisão brasileira, pela menor pressão de custos dos grãos e pela melhora das medidas de eficiência operacional adotadas pela companhia, como melhor gestão do índice de conversão alimentar, redução dos custos de logística e aumento da produtividade.</p>
Principais Premissas	Cenário de Ação de Rating
<ul style="list-style-type: none"> Aumento das receitas na casa de um dígito alto, movido pelo aumento dos preços; EBITDA entre USD4,5 bilhões e USD5,0 bilhões em 2023; Índice dívida líquida/EBITDA tendendo a 3,5x a 4,0x em 2023; Alienação de ativos na divisão PET; Ausência de distribuição de dividendos. 	<p>Elevação</p> <ul style="list-style-type: none"> Alavancagem líquida igual ou abaixo de 3,0 vezes e alavancagem bruta abaixo de 4,5 vezes, em bases contínuas; Fluxo de Caixa Livre positivo. <p>Rebaixamento</p> <ul style="list-style-type: none"> Índice dívida líquida/EBITDA acima de 4,0 vezes, ou dívida bruta/EBITDA acima de 5,0 vezes, em bases contínuas; Geração de FCF negativo por um período prolongado; Margem de EBITDA (excluindo IFRS 16) abaixo de 8%; Liquidez fraca; Insucesso na alienação de ativos da divisão PET e na alocação de recursos para reduzir a dívida bruta; Rebaixamento, em vários graus, do rating do Brasil, o que pressionaria as classificações da BRF.

Fontes: Rating Action Commentary da Fitch de 09/05/2023.

Fonte: Rating Action Commentary da Fitch de 09/05/2023 (<https://www.fitchratings.com/research/pt/corporate-finance/fitch-affirms-brfs-foreign-local-currency-idrs-at-bb-outlook-stable-09-05-2023>)



18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Em atendimento às regras e disposições constantes do Código ANBIMA, adicionalmente às informações já constantes deste Prospecto, seguem abaixo informações adicionais referentes aos CRI e à Oferta.

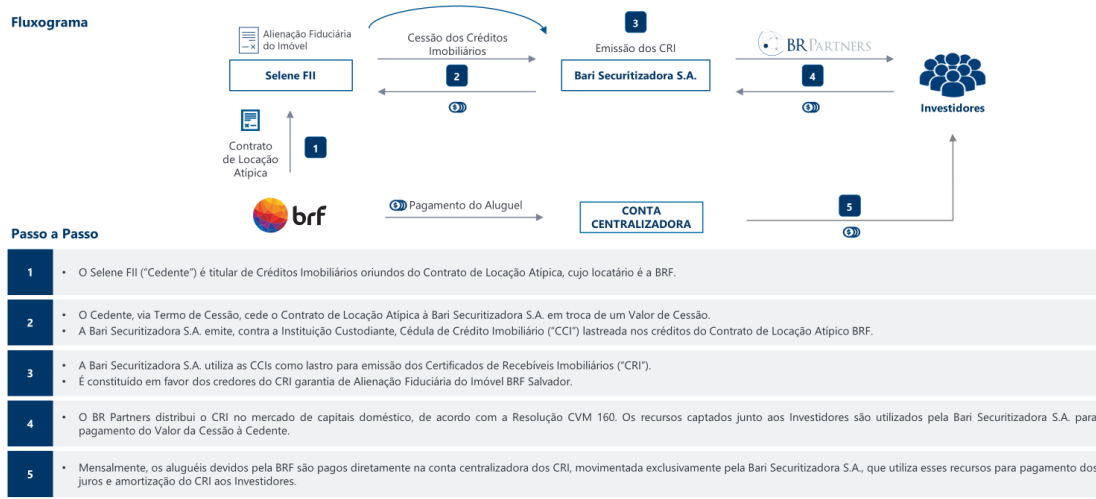
18.1. Duration do título de Securitização

Duration CRI: 1,9 anos

18.2. Fluxograma, incluindo todas as etapas da estruturação da oferta, com identificação das partes envolvidas e do fluxo financeiro

Termos e Condições Indicativos e Estrutura

Fluxograma e Descrição da Estrutura



O Cedente é legítimo proprietário do Imóvel, localizado na Rodovia BR-324, 13750, GL, Palestina, CEP 41.308-500, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, objeto da matrícula nº 15.040 do 2º Oficial de Registros de Imóveis de Salvador.

Desde 13 de outubro de 2011, o Imóvel encontra-se locado para a Devedora, nos termos do Contrato de Locação Atípica.

Por meio da formalização da Escritura de Emissão de CCI, firmado em 29 de janeiro de 2024, entre o Cedente e a Instituição Custodiante, o Cedente emitiu 1 (uma) CCI, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, sem garantia real imobiliária.

Em 29 de janeiro de 2024, o Cedente, por meio do Contrato de Cessão cedeu a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, à Emissora;

A Emissora adquirirá os Créditos Imobiliários para vinculá-los aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série de sua 25ª emissão, por meio do Termo de Securitização, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e normativos da CVM.

Para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituída pelo Cedente, em favor da Cessionária, a Alienação Fiduciária do Imóvel, por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária.

18.3. Quórum geral estabelecido para as deliberações das assembleias gerais de investidores conforme previsto no Termo de Securitização

Todas as deliberações serão tomadas, por Titulares dos CRI, que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.



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

18.4. Classificação dos CRI

Nos termos do artigo 4º das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA”, atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como “Corporativos”, “Concentrados”, “Logístico”, “Locação”.

A classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

18.5. Fluxo pretendido de amortização, em formato de tabela

Período	Data de Pagamento	TAi	Pagamento de Juros
1	18-mar-24	1,9786%	Sim
2	16-abr-24	1,9413%	Sim
3	16-mai-24	1,9895%	Sim
4	18-jun-24	2,0400%	Sim
5	16-jul-24	2,0927%	Sim
6	16-ago-24	2,1480%	Sim
7	17-set-24	2,2061%	Sim
8	16-out-24	2,2670%	Sim
9	19-nov-24	2,3310%	Sim
10	17-dez-24	2,3985%	Sim
11	16-jan-25	2,4696%	Sim
12	18-fev-25	2,5446%	Sim
13	18-mar-25	2,6240%	Sim
14	16-abr-25	2,7080%	Sim
15	16-mai-25	2,7972%	Sim
16	17-jun-25	2,8919%	Sim
17	16-jul-25	2,9928%	Sim
18	18-ago-25	3,1003%	Sim
19	16-set-25	3,2154%	Sim
20	16-out-25	3,3386%	Sim
21	18-nov-25	3,4710%	Sim
22	16-dez-25	3,6136%	Sim
23	16-jan-26	3,7676%	Sim
24	19-fev-26	3,9345%	Sim



Período	Data de Pagamento	TAi	Pagamento de Juros
25	17-mar-26	4,1159%	Sim
26	16-abr-26	4,3138%	Sim
27	18-mai-26	4,5306%	Sim
28	16-jun-26	4,7691%	Sim
29	16-jul-26	5,0327%	Sim
30	18-ago-26	5,3256%	Sim
31	16-set-26	5,6530%	Sim
32	16-out-26	6,0214%	Sim
33	17-nov-26	6,4389%	Sim
34	16-dez-26	6,9160%	Sim
35	18-jan-27	7,4666%	Sim
36	16-fev-27	8,1090%	Sim
37	16-mar-27	8,8683%	Sim
38	16-abr-27	9,7794%	Sim
39	18-mai-27	10,8931%	Sim
40	16-jun-27	12,2852%	Sim
41	16-jul-27	14,0751%	Sim
42	17-ago-27	16,4617%	Sim
43	16-set-27	19,8031%	Sim
44	18-out-27	24,8153%	Sim
45	17-nov-27	33,1690%	Sim
46	16-dez-27	49,8766%	Sim
47	18-jan-28	100,0000%	Sim



ANEXOS

- ANEXO I** - ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SECURITIZADORA QUE DELIBEROU A EMISSÃO
- ANEXO II** - ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA SECURITIZADORA
- ANEXO III** - ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA
- ANEXO IV** - TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
- ANEXO V** - DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR SE ENCONTRA ATUALIZADO



ANEXO I

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
OU DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
DA SECURITIZADORA QUE DELIBEROU A EMISSÃO

**BARI SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Aberta

NIRE 41.300.313.067

CNPJ/MF nº 10.608.405/0001-60

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 29 DE AGOSTO DE 2022.**

DATA, HORA E LOCAL: Aos 29 (vinte e nove) dias de agosto de 2022, às 16:00 horas, na sede social da Companhia, localizada na Capital do Estado do Paraná, Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, conjunto 02, bairro Água Verde, CEP 80.250-205.

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a convocação tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração, quais sejam Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro, Enio Fornea Junior e Ivo Luiz Roveda.

MESA: Presidente: **Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro**; Secretário: **Mateus Vargas Fogaça**.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

- (i) a aprovação de volume global de emissão de títulos de securitização, vale dizer, Certificados de Recebíveis, de Notas Promissórias Comerciais (“Commercial Papers”), ou de quaisquer outros títulos lastreados em direitos creditórios de qualquer natureza ficando dispensada a aprovação específica do Conselho de Administração para cada emissão e/ou série.

DELIBERAÇÕES: Após discussão da matéria constante da Ordem do Dia, os membros do Conselho de Administração da Companhia aprovaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições

- I. a aprovação de volume global de R\$ 30.000.000.000,00 (trinta bilhões de reais) para emissão de títulos de securitização da Companhia, vale dizer, Certificados de Recebíveis, de Notas Promissórias Comerciais (“Commercial Papers”), e/ou de



quaisquer outros títulos lastreados em direitos creditórios de qualquer natureza, em diferentes emissões, podendo ser em classe única ou divididas em subclasses.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente deu por encerrada a Reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada. Presidente, Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro; Secretário, Mateus Vargas Fogaça. Conselheiros: Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro, Enio Fornea Junior e Ivo Luiz Roveda.

A presente cópia da ata confere com a original lavrada no livro nº II de Registro de Atas de Reunião do Conselho de Administração.

Curitiba, 29 de agosto de 2022.



Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro
Presidente



Mateus Vargas Fogaça
Secretário



ANEXO I À ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA
EM 29 DE AGOSTO DE 2022.

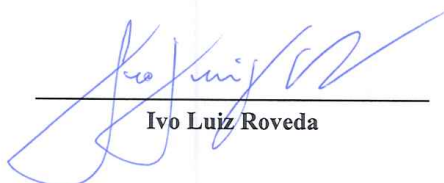
Lista de Presença dos Conselheiros



Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro



Enio Fornea Junior



Ivo Luiz Roveda



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital
Secretaria de Governo Digital
Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração

Página 4 de 4

TERMO DE AUTENTICIDADE

Eu, CRISTIANE APARECIDA DAMRAT, com inscrição ativa no CRC/PR, sob o nº 063966O-2, inscrito no CPF nº 04938092956, DECLARO, sob as penas da Lei Penal, e sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que este documento é autêntico e condiz com o original.

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)		
CPF	Nº do Registro	Nome
04938092956	063966O-2	CRISTIANE APARECIDA DAMRAT



CERTIFICO O REGISTRO EM 06/10/2022 15:13 SOB Nº 20226946894.
PROTOCOLO: 226946894 DE 05/10/2022.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12213173685. CNPJ DA SEDE: 10608405000160.
NIRE: 41300313067. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 06/10/2022.
BARI SECURITIZADORA S.A.

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
www.empresafacil.pr.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.



ANEXO II

ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA SECURITIZADORA

**BARI SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Aberta
NIRE 41.300.313.067
CNPJ/MF nº 10.608.405/0001-60

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 29 DE AGOSTO DE 2022

DATA, HORA E LOCAL: Aos 29 dias do mês de agosto de 2022, às 11 horas, na sede social da Companhia, localizada na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, conjunto 02, Bairro Água Verde, CEP 80.250-205, Curitiba – Paraná.

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Conforme faculta o parágrafo 4º do Artigo 124 da Lei nº 6.404/76, foi dispensada a convocação tendo em vista a presença da totalidade dos Acionistas, quais sejam, Evaldo Leandro Perussolo e Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S.A., representado na forma do seu Estatuto Social por seus diretores Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro e Evaldo Leandro Perussolo.

MESA: Presidente: Evaldo Leandro Perussolo; Secretário: Mateus Vargas Fogaça.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a:

- (i) alteração do objeto social da Companhia conforme legislação vigente, com a consequente alteração do Artigo 3º, Artigo 10, Parágrafo Segundo, item “c” e Artigo 15, Parágrafo Segundo, “g” do Estatuto Social da Companhia para considerar a possibilidade de aquisição e/ou securitização de direitos creditórios e de títulos representativos de direitos creditórios de qualquer natureza, inclusive, mas não exclusivamente, de natureza imobiliária, dentre outras de qualquer segmento econômico, através da emissão de títulos de securitização com a instituição de regime fiduciário; a emissão e a colocação, no mercado financeiro, de capitais e de forma pública e/ou privada de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários lastreados nesses direitos creditórios; a gestão e administração de carteiras, próprias ou de terceiros de direitos creditórios de qualquer natureza; a prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização conforme regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários como passíveis de serem



prestados por securitizadora; a participação em outras sociedades, como sócia, acionista e/ou quotista, no país e/ou no exterior; bem como, ajustar as referências cruzadas às atividades da securitizadora em seu Estatuto Social, e;

(ii) consolidação do Estatuto Social da Companhia.

DELIBERAÇÕES: Instalada a Assembleia, após discussão das matérias dispostas na Ordem do Dia, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, os Acionistas deliberaram por aprovar a:

- I. alteração do objeto social da Companhia com a alteração Artigo 3º, Artigo 10, Parágrafo Segundo, item “c” e Artigo 15, Parágrafo Segundo, “g” do Estatuto Social que passam a vigorar com a redação abaixo indicada:

“Artigo 3º. A Companhia tem por objeto (i) aquisição e/ou securitização de direitos creditórios e de títulos representativos de direitos creditórios de qualquer natureza, inclusive, mas não exclusivamente, de natureza imobiliária, dentre outras de qualquer segmento econômico, através da emissão de títulos de securitização com a instituição de regime fiduciário; a emissão e a colocação, no mercado financeiro, de capitais e de forma pública e/ou privada de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários lastreados nesses direitos creditórios; (iii) a gestão e administração de carteiras, próprias ou de terceiros de direitos creditórios de qualquer natureza; (iv) a prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (v) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização conforme regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários como passíveis de serem prestados por securitizadora, e; (vi) a participação em outras sociedades, como sócia, acionista e/ou quotista, no país e/ou no exterior.”

“Artigo 10.

(...)

Parágrafo Segundo. Cabe à Assembleia Extraordinária deliberar sobre os demais assuntos que não forem reservados à Assembleia Ordinária e sempre que os interesses sociais assim exigirem, nos casos previstos em lei e neste Estatuto, especialmente a aprovação para a prática dos seguintes atos:
(c) emissão ou o resgate de qualquer valor mobiliário de emissão da própria Companhia, bem como a alteração na estrutura de capital da Companhia,



excetuados os resgates e emissões relacionados aos Certificados de Recebíveis emitidos no curso regular das atividades da Companhia;

“Artigo 15.

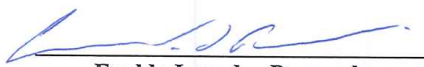
Parágrafo Segundo. *As deliberações sobre as matérias abaixo relacionadas e, no que couber, o voto favorável do representante da Companhia nas Assembleias Gerais e outros órgãos societários das sociedades controladas ou coligadas da Companhia, direta ou indiretamente) dependerão da aprovação da maioria absoluta dos membros do Conselho de Administração: (g) aprovação de volume global de emissão de títulos de securitização, vale dizer, Certificados de Recebíveis, de Notas Promissórias Comerciais (“Commercial Papers”), ou de quaisquer outros títulos lastreados em direitos creditórios de qualquer natureza ficando dispensada a aprovação específica do Conselho de Administração para cada emissão e/ou série, desde que dentro dos limites gerais pré-estabelecidos;”*

II. em decorrência da aprovação das alterações deliberadas no item “I” acima, fica aprovada a reforma e a consolidação do Estatuto Social da Companhia, que, incorporando a deliberação desta Assembleia passa a vigorar com a nova redação que constitui o Anexo I a presente Ata.

Por fim, deliberou-se pela lavratura da Ata da Assembleia na forma de sumário, nos termos do art. 130, §1º da Lei nº 6.404/76.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente deu por encerrada a Assembleia, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada. Presidente Evaldo Leandro Perussolo; Secretário Mateus Vargas Fogaça. Acionistas Presentes: Evaldo Leandro Perussolo e Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S.A., representado na forma do seu Estatuto Social por seus diretores Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro e Evaldo Leandro Perussolo.

São Paulo, 29 de agosto de 2022.



Evaldo Leandro Perussolo
Presidente



Mateus Vargas Fogaça
Secretário



ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO DA BARI SECURITIZADORA S.A.

CAPÍTULO I

SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º. BARI SECURITIZADORA S.A. é uma sociedade anônima aberta, regida por este Estatuto Social e disposições legais que lhe forem aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores.

Artigo 2º. A Companhia tem sede e foro na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, conjunto 02, Bairro Água Verde, CEP 80.250-205, e pode, por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter e fechar filiais e escritórios, em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto (i) aquisição e/ou securitização de direitos creditórios e de títulos representativos de direitos creditórios de qualquer natureza, inclusive, mas não exclusivamente, de natureza imobiliária, dentre outras de qualquer segmento econômico, através da emissão de títulos de securitização com a instituição de regime fiduciário; a emissão e a colocação, no mercado financeiro, de capitais e de forma pública e/ou privada de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários lastreados nesses direitos creditórios; (iii) a gestão e administração de carteiras, próprias ou de terceiros de direitos creditórios de qualquer natureza; (iv) a prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (v) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização conforme regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários como passíveis de serem prestados por securitizadora, e; (vi) a participação em outras sociedades, como sócia, acionista e/ou quotista, no país e/ou no exterior.

Artigo 4º. O prazo de duração da Companhia será por tempo indeterminado.

CAPÍTULO II

DO CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 5º. O capital social é de R\$ 2.750.000,00 (dois milhões, setecentos e cinquenta mil reais), dividido em 2.750.000 (dois milhões, setecentos e cinquenta) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal.



Parágrafo Primeiro. A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social em até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), mediante a emissão de ações, ordinárias ou preferenciais, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições da emissão.

Parágrafo Segundo. À Companhia é facultado emitir ações preferenciais, de uma ou mais classes, fixando a Assembleia Geral que as instituir, seus direitos e prerrogativas.

Parágrafo Terceiro. A Companhia poderá, por deliberação da Assembleia Geral, outorgar opção de compra de ações em favor dos administradores e empregados, ou das pessoas naturais que prestem serviços a sociedade sob seu controle.

Parágrafo Quarto. A não realização, pelo subscritor, do valor subscrito nas condições previstas no boletim ou na chamada fará com que fique constituído em mora de pleno direito, para fins dos artigos 106 e 107 da Lei nº 6.404/76, sujeitando-se ao pagamento do valor em atraso corrigido monetariamente de acordo com a variação do IGP-M na menor periodicidade legalmente admitida, além dos juros de 12% (doze por cento) ao ano *pro rata temporis*, e multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor da prestação em atraso, devidamente atualizada.

Artigo 6º. Cada ação ordinária confere ao titular o direito de 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável.

Artigo 7º. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do Acionista no livro de "Registro de Ações Nominativas". Mediante solicitação de qualquer Acionista, a Companhia emitirá certificado de ações. Os certificados de ações, que poderão ser agrupados em títulos múltiplos, quando emitidos, serão assinados por 2 (dois) Diretores da Companhia.

CAPÍTULO III **DA ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS**

Artigo 8º. A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Artigo 9º. A Assembleia Geral de Acionistas, Ordinária ou Extraordinária, será convocada por qualquer Acionista, observados os percentuais necessários previstos no Artigo 123 da Lei 6.404/76, ou pelo Presidente do Conselho de Administração, sendo o presidente e secretário escolhidos pelos acionistas presentes na forma do Artigo 128 Lei



6.404/76, que poderão ou não ser acionistas da Companhia, podendo ser convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora, instrumentalizadas em ata única.

Parágrafo Primeiro. As convocações para as Assembleias Gerais de Acionistas deverão ser feitas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, mediante notificação por escrito e deverão ser acompanhadas de justificativa da necessidade da Assembleia, da pauta da respectiva Assembleia, com a descrição das matérias que serão discutidas, bem como com toda a documentação necessária para análise.

Parágrafo Segundo. A presença da totalidade dos Acionistas em uma Assembleia suprirá a necessidade de convocação, nos termos do Artigo 124, §4º da Lei 6.404/76.

Artigo 10. À Assembleia Geral de Acionistas, sem prejuízo de quaisquer outras atribuições fixadas em lei ou neste Estatuto, compete aprovar previamente a prática de quaisquer dos atos abaixo relacionados, mediante o voto afirmativo dos Acionistas que representem a maioria dos votos presentes, ressalvados os casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas arquivados na Companhia exijam *quorum* maior de aprovação.

Parágrafo Primeiro. Cabe à Assembleia Geral Ordinária, anualmente, nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social, nos termos do Artigo 132 da Lei 6.404/76:

- (a) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras;
- (b) deliberar sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos; e
- (c) eleger os membros do Conselho de Administração e os membros do Conselho Fiscal, quando for o caso.

Parágrafo Segundo. Cabe à Assembleia Extraordinária deliberar sobre os demais assuntos que não forem reservados à Assembleia Ordinária e sempre que os interesses sociais assim exigirem, nos casos previstos em lei e neste Estatuto, especialmente a aprovação para a prática dos seguintes atos:

- (a) alteração do Estatuto Social;
- (b) transformação, fusão, incorporação e cisão da Companhia, sua dissolução e liquidação;
- (c) emissão ou o resgate de qualquer valor mobiliário de emissão da própria Companhia, bem como a alteração na estrutura de capital da Companhia, excetuados os resgates



e emissões relacionados aos Certificados de Recebíveis emitidos no curso regular das atividades da Companhia;

- (d) aquisição e alienação, a qualquer título, de bens móveis e/ou imóveis ou qualquer ativo permanente da Companhia de valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), excetuadas as alienações de imóveis que venham a integrar o patrimônio da Companhia em decorrência da excussão de garantias recebidas no curso normal dos negócios;
- (e) participação da Companhia no capital de outras sociedades;
- (f) aprovação da recompra, amortização e/ou resgate de ações pela Companhia, e;
- (g) a autorização aos administradores da Companhia para requerer autofalência ou apresentar pedido de recuperação judicial ou extrajudicial em nome da Companhia.

CAPÍTULO IV **ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA**

Artigo 11. A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral fixará o montante global da remuneração dos administradores, cabendo ao Conselho de Administração a distribuição individualizada.

Artigo 12. O Conselho de Administração será composto de, no mínimo 3 (três) e no máximo 7 (sete) membros, dentre eles um Presidente, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral e por ela destituíveis a qualquer tempo, com mandato de até 3 (três) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo Primeiro. A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo Segundo. Os membros do Conselho de Administração tomarão posse mediante a assinatura do termo respectivo, lavrado em livro próprio.

Artigo 13. O Conselho de Administração terá um Presidente que será eleito pela Assembleia.

Parágrafo Único. As vagas de Conselheiro, não havendo suplente, poderão ser preenchidas pelo Conselho de Administração, até a primeira Assembleia Geral, que deliberará sobre o preenchimento da vaga, cujo substituto completará o mandato do substituído.



Artigo 14. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, pelo menos uma vez a cada trimestre, e extraordinariamente, sempre que necessário, por convocação de seu Presidente, ou pela maioria de seus membros, mediante carta, telegrama, telex, correspondência eletrônica com confirmação de recebimento, ou ainda, pessoalmente.

Artigo 15. O Conselho de Administração se instalará, funcionará e deliberará validamente pelo voto favorável da maioria de seus membros eleitos, cabendo ao Presidente, além do seu voto pessoal, o de desempate, ressalvado disposições em contrário definidas em Acordo de Acionistas, que determine voto qualificado sobre matérias específicas.

Parágrafo Primeiro. As decisões do Conselho de Administração constarão de ata que será assinada pelos presentes e levada a registro, caso necessário para que produza seus efeitos perante terceiros.

Parágrafo Segundo. As deliberações sobre as matérias abaixo relacionadas (e, no que couber, o voto favorável do representante da Companhia nas Assembleias Gerais e outros órgãos societários das sociedades controladas ou coligadas da Companhia, direta ou indiretamente) dependerão da aprovação da maioria absoluta dos membros do Conselho de Administração:

- (a) emissão de bônus de subscrição;
- (b) prestação de fiança, aval ou outra garantia em favor de terceiros, em ou por sociedade em que a Companhia houver efetuado investimento, direta ou indiretamente;
- (c) atribuir critérios gerais de remuneração e política de benefícios (benefícios indiretos, participação no lucro e/ou nas vendas) da administração e dos funcionários em geral, atribuir o montante global da remuneração fixada pela Assembleia Geral, a remuneração de cada um dos membros da Administração da Companhia, incluindo a forma e periodicidade de pagamento, e, atribuir aos membros da Administração a sua parcela de participação nos lucros apurados em balanços levantados pela Companhia, inclusive intermediários, respeitadas as limitações e disposições estatutárias e legais;
- (d) aquisição e alienação, a qualquer título, de bens móveis e/ou imóveis ou qualquer ativo permanente da Companhia de valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), excetuadas as alienações de imóveis que venham a integrar o patrimônio da Companhia em decorrência da excussão de garantias recebidas no curso normal dos negócios;
- (e) aprovação de quaisquer negócios ou contratos entre a Companhia e seus acionistas e/ou administradores (e os sócios, direta ou indiretamente, dos acionistas da Companhia);



- (f) decisões relativas à estrutura de capital da Companhia e das sociedades em que a Companhia houver efetuado investimento ou das companhias controladas, direta ou indiretamente, pela Companhia, ou coligadas à mesma ou às suas controladas;
- (g) aprovação de volume global de emissão de títulos de securitização, vale dizer, Certificados de Recebíveis, de Notas Promissórias Comerciais (“Commercial Papers”), ou de quaisquer outros títulos lastreados em direitos creditórios de qualquer natureza ficando dispensada a aprovação específica do Conselho de Administração para cada emissão e/ou série, desde que dentro dos limites gerais pré-estabelecidos;
- (h) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia, aprovando as diretrizes, política e objetivos básicos, para todas as áreas principais de atuação da Companhia;
- (i) aprovar os planos de trabalho e orçamentos anuais, os planos de investimentos e os novos programas de expansão da Companhia e de suas empresas controladas;
- (j) eleger e destituir os diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições;
- (k) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e sobre quaisquer outros atos;
- (l) manifestar-se sobre o relatório da Administração e as contas da Diretoria, e autorizar a distribuição de dividendos intermediários e, se distribuído estes com base em resultados apurados em balanço intermediário, fixar a participação nos lucros que farão jus os administradores;
- (m) escolher e destituir os auditores independentes;
- (n) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, por exigência legal ou estatutária;
- (o) fixar o voto a ser dado pelo representante da Companhia nas Assembleias Gerais e reuniões das sociedades em que participe como acionista e aprovar previamente as alterações do contrato ou estatuto social das sociedades em que a Companhia participe como quotista ou acionista, inclusive aprovando a escolha dos administradores de sociedades controladas ou coligadas a serem eleitos com o voto da Companhia; e
- (p) submeter à deliberação da Assembleia Geral proposta de alteração deste Estatuto Social.

Artigo 16. A Diretoria será composta de, no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros, sendo dentre eles nomeado um como Diretor-Presidente, um como Diretor de Operação de Securitização, e um como Diretor de *Compliance*, cumulativamente ou não, acionistas ou não, residentes no País, eleitos pelo Conselho de Administração e por ele destituíveis a qualquer tempo, com mandato de até 3 (três) anos.



Parágrafo Primeiro. Compete à Diretoria exercer as atribuições que a Lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferir para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia.

Parágrafo Segundo. Compete à Diretoria, ressalvados os atos que dependem de autorização do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais respeitados os limites previstos em lei, sendo que todos os atos que criarem responsabilidade para com a Companhia, ou dispensarem obrigações de terceiros para com ela, só serão válidos se tiverem:

- (a) a assinatura conjunta de dois membros da Diretoria; ou
- (b) a assinatura conjunta de um membro da Diretoria e de um procurador da Companhia, observado para tanto os limites atribuídos em instrumento de procuração; ou
- (c) a assinatura conjunta de dois procuradores da Companhia, observado para tanto os limites atribuídos em instrumento de procuração; ou
- (d) excepcionalmente, com a assinatura de apenas um Diretor ou um procurador, para atos específicos autorizados em instrumento de procuração.

Parágrafo Terceiro. Os mandatos ou procurações conferidos pela Companhia serão sempre assinados por 2 (dois) Diretores, conterão poderes específicos e prazo determinado, não excedente de 1 (um) ano, salvo os que contemplarem os poderes da cláusula *ad judicia* que poderão ter prazo indeterminado ou, ainda, aqueles que pela característica do negócio subjacente exijam prazo maior.

Parágrafo Quarto. As atas das reuniões e as deliberações da Diretoria serão registradas em livro próprio e levadas a registro, caso necessário para que produzam seus efeitos perante terceiros.

Parágrafo Quinto. No caso de vacância de cargo da Diretoria, a respectiva substituição será deliberada em reunião do Conselho de Administração, a ser convocada no prazo de até 15 (quinze) dias, contados da vacância.

Artigo 17. Compete especificamente ao Diretor-Presidente:

- (a) submeter a aprovação do Conselho de Administração os planos de trabalho e orçamento anuais, os planos de investimentos e os novos programas de expansão da Companhia e de suas empresas controladas, promovendo a sua execução nos termos aprovados;



- (b) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia, bem como estabelecer os critérios para a execução das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais diretores;
- (c) coordenar e superintender as atividades da Diretoria, convocando e presidindo as suas reuniões;
- (d) acompanhar o desempenho dos investimentos da Companhia e;
- (e) acompanhar e superintender as atividades contábeis da Companhia e dos patrimônios separados, e;
- (f) exercer as demais atribuições que lhes forem conferidas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Primeiro. Compete ao Diretor de Operação de Securitização:

- (a) a responsabilidade pelas atividades de securitização da Companhia na forma estabelecida pelas normas da Comissão de Valores Mobiliários;
- (b) substituir o Diretor Presidente em suas ausências e impedimentos; e
- (c) exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração e legislação pertinente.

Parágrafo Segundo. Compete ao Diretor de *Compliance*:

- (a) a responsabilidade pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos conforme estabelecido nas normas da Comissão de Valores Mobiliários;
- (b) a responsabilidade pelo cumprimento das normas que dispõem sobre a prevenção à lavagem de dinheiro, ao financiamento do terrorismo e ao financiamento da proliferação de armas de destruição em massa – PLDFT.

CAPÍTULO V

CONSELHO FISCAL

Artigo 18. A Companhia terá um Conselho Fiscal, composto por até 3 (três) membros e suplentes em igual número, não tendo caráter permanente, e só será eleito e instalado pela Assembleia Geral a pedido de acionistas, nos casos previstos em lei. ✓

Artigo 19. O funcionamento do Conselho Fiscal terminará na primeira Assembleia Geral Ordinária após a sua instalação, podendo os seus membros serem reeleitos. M

Artigo 20. A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os eleger.



CAPÍTULO VI

EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO E RESULTADOS

Artigo 21. O exercício social terá a duração de 1 (um) ano, e terminará no último dia do mês de dezembro de cada ano.

Artigo 22. Observado o disposto no Artigo 176 e seguintes da Lei 6.404/76 e as normas emanadas da Comissão de Valores Mobiliários, ao fim de cada exercício social serão elaboradas, com base na escrituração mercantil da Companhia, as demonstrações financeiras, consubstanciadas no balanço patrimonial, demonstração dos lucros ou prejuízos acumulados, demonstrações do resultado do exercício, demonstração dos fluxos de caixa e demonstração do valor adicionado.

Parágrafo Primeiro. O Conselho de Administração poderá determinar o levantamento de balanço semestral ou, respeitados os preceitos legais, em períodos menores, e aprovar a distribuição de dividendos com base nos lucros apurados.

Parágrafo Segundo. A qualquer tempo, o Conselho de Administração também poderá deliberar a distribuição de dividendos intermediários, a conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Artigo 23. Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda.

Parágrafo Primeiro. Sobre o lucro remanescente apurado na forma do *caput* deste artigo, será calculada a participação estatutária dos administradores, até o limite máximo legal, sendo referida participação, se houver, paga aos administradores em uma única parcela em até 30 dias contados da assembleia que aprovar as demonstrações financeiras do exercício que gerou o referido lucro objeto da participação.

Parágrafo Segundo. Do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que trata o parágrafo anterior, destinar-se-á:

- (a) 5% (cinco por cento) para a reserva legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social integralizado; e
- (b) do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que trata o parágrafo anterior e ajustado na forma do Artigo 202 da Lei nº 6.404/76, destinar-se-ão no mínimo 10% (dez por cento), para pagamento de dividendo obrigatório a todos os seus acionistas.

**CAPÍTULO VII**
LIQUIDAÇÃO

Artigo 24. A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, e se extinguirá pelo encerramento da liquidação.

Parágrafo Único. O Conselho de Administração nomeará o liquidante, e as formas e diretrizes a seguir e fixará os seus honorários.

CAPÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 25. Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contando da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

Artigo 26. A Companhia observará os acordos de acionistas registrados na forma do Artigo 118 da Lei nº 6.404/76, cabendo à respectiva administração abster-se de registrar transferências de ações contrárias aos respectivos termos e ao Presidente da Assembleia Geral e abster-se de computar os votos lançados contra os mesmos acordos.

Estatuto Social consolidado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de agosto de 2022.

MESA:



Evaldo Leandro Perussolo
Presidente



Mateus Vargas Fogaça
Secretário



**ANEXO II À ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 29 DE AGOSTO DE 2022**

LISTA DE PRESENÇA DOS ACIONISTAS




Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S.A.
representada por Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro e
Evaldo Leandro Perussolo



Evaldo Leandro Perussolo

lm



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital
Secretaria de Governo Digital
Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração

Página 15 de 15

TERMO DE AUTENTICIDADE

Eu, CRISTIANE APARECIDA DAMRAT, com inscrição ativa no CRC/PR, sob o nº 063966O-2, inscrito no CPF nº 04938092956, DECLARO, sob as penas da Lei Penal, e sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que este documento é autêntico e condiz com o original.

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)		
CPF	Nº do Registro	Nome
04938092956	063966O-2	CRISTIANE APARECIDA DAMRAT



CERTIFICO O REGISTRO EM 22/09/2022 10:17 SOB Nº 20226548368.
PROTOCOLO: 226548368 DE 22/09/2022.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12212484636. CNPJ DA SEDE: 10608405000160.
NIRE: 41300313067. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 29/08/2022.
BARI SECURITIZADORA S.A.

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
www.empresafacil.pr.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.



ANEXO III

ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA



BRF S.A.
Companhia Aberta
CNPJ 01.838.723/0001-27
NIRE 42.300.034.240

ESTATUTO SOCIAL

I. DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO E OBJETO SOCIAL

Artigo 1. A BRF S.A. ("Companhia") é uma companhia aberta, a qual se rege pelo presente Estatuto, pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e pelas demais leis e regulamentos aplicáveis.

Parágrafo 1º - Com o ingresso da Companhia no segmento especial de listagem denominado Novo Mercado, da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, estão sujeitos às disposições do Regulamento do Novo Mercado da B3 ("Regulamento do Novo Mercado").

Parágrafo 2º - As disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão sobre as disposições estatutárias, nas hipóteses de prejuízo aos direitos dos destinatários das ofertas públicas previstas neste Estatuto.

Artigo 2. A Companhia tem sede e foro na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Rua Jorge Tzachel, 475, Bairro Fazenda, CEP 88.301-600, podendo estabelecer filiais, agências, escritórios e outras dependências em qualquer ponto do território nacional ou do exterior.

Artigo 3. Constituem o objeto social principal da Companhia o exercício das seguintes atividades, em território nacional ou no exterior:

- (i) a industrialização, comercialização, no varejo e no atacado, e exploração de alimentos em geral, principalmente os derivados de proteína animal e produtos alimentícios que utilizem a cadeia de frio como suporte e distribuição;
- (ii) a industrialização e comercialização de rações, nutrientes e suplementos alimentares para animais;



- (iii) a prestação de serviços de alimentação em geral;
- (iv) a industrialização, refinação e comercialização de óleos vegetais, gorduras e laticínios;
- (v) a exploração, conservação, armazenamento, ensilagem e comercialização de grãos, seus derivados e subprodutos;
- (vi) a comercialização, no varejo e no atacado, de bens de consumo e de produção, inclusive a comercialização de equipamentos e veículos para o desenvolvimento de sua atividade logística;
- (vii) a exportação e a importação de bens de produção e de consumo;
- (viii) a prestação de serviços de transporte, logística e distribuição de cargas e alimentos em geral;
- (ix) a participação em outras sociedades, objetivando a mais ampla consecução dos fins sociais;
- (x) a participação em projetos necessários à operação dos negócios da Companhia;
- (xi) industrialização, própria ou por encomenda, comercialização, exportação e importação de produtos farmoquímicos derivados do abate animal;
- (xii) fabricação e comercialização de produtos químicos orgânicos derivados do abate animal;
- (xiii) fabricação, distribuição e exportação de insumos farmacêuticos derivados do abate animal;
- (xiv) intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, exceto imobiliários; e
- (xv) prestação de serviços administrativos para terceiros.

Parágrafo Único - A Companhia poderá ainda exercer, por si ou mediante a contratação de terceiros, atividades de suporte às atividades-fim listadas no Artigo 3º acima, tais como:



- (i) atividades auxiliares de apoio administrativo, técnico ou operacional voltadas à criação de condições para o melhor exercício de suas atividades principais;
- (ii) transporte de cargas em geral;
- (iii) serviços de armazenagem e estocagem de produtos e demais serviços a estes correlatos;
- (iv) atividades de promoção e reposição de seus produtos no varejo e em pontos de exposição e venda ao consumidor final, incluindo o suporte necessário aos clientes que permita o acondicionamento e visualização dos produtos;
- (v) serviços de recebimento e alocação de matéria-prima a ser utilizada na produção;
- (vi) serviços de reparação, manutenção e conservação de máquinas e veículos;
- (vii) a promoção de atividades, programas, assistência técnica e fomento que objetivem o desenvolvimento agropecuário nacional;
- (viii) a industrialização, exploração e comercialização de embalagens de qualquer natureza;
- (ix) a exploração e criação de animais em geral;
- (x) a comercialização de commodities em geral;
- (xi) pesquisa e desenvolvimento de técnicas de produção e de melhoramento das matrizes genéticas da Companhia;
- (xii) as atividades de reflorestamento, extração, industrialização e comercialização de madeiras;
- (xiii) a comercialização de bens móveis, imóveis, incluindo máquinas, equipamentos e veículos, do ativo imobilizado, para atender à atividades inseridas no objeto social da Companhia descrito no presente artigo; e
- (xiv) serviços de abastecimento de combustível para frota própria ou para terceiros prestadores de serviços, em especial de frete, transporte, logística e distribuição.



Artigo 4. O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

II. CAPITAL SOCIAL

Artigo 5. O capital social da Companhia é de R\$13.053.417.953,36 (treze bilhões, cinquenta e três milhões, quatrocentos e dezessete mil, novecentos e cinquenta e três reais e trinta e seis centavos), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 1.082.473.246 (um bilhão, oitenta e dois milhões, quatrocentas e setenta e três mil, duzentas e quarenta e seis) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo 1º - A Companhia não poderá emitir ações preferenciais ou partes beneficiárias.

Parágrafo 2º - As ações de emissão da Companhia são indivisíveis e cada ação ordinária dá direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais.

Artigo 6. Todas as ações de emissão da Companhia são escriturais e, conforme deliberação do Conselho de Administração, mantidas em conta de depósito, junto a instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM (“CVM”), em nome de seus titulares.

Parágrafo Único. O custo de transferência e averbação, assim como o custo do serviço relativo às ações escriturais, poderão ser cobrados diretamente do acionista pela instituição escrituradora, conforme venha a ser definido no contrato de escrituração de ações.

Artigo 7. A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, até que o número de ações em que se divide o capital social passe a ser de 1.825.000.000 (um bilhão e oitocentas e vinte e cinco milhões) de ações ordinárias, mediante deliberação do Conselho de Administração.

Parágrafo 1º - Na hipótese prevista no *caput* deste Artigo, competirá ao Conselho de Administração fixar o preço de emissão e o número de ações a ser emitido, bem como o prazo e as condições de integralização.

Parágrafo 2º - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá, ainda: (i) deliberar sobre a emissão de bônus de subscrição; (ii) de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, outorgar opção de compra de ações, sem que os acionistas tenham direito de preferência na outorga das opções ou subscrição das respectivas ações; (iii) aprovar aumento do capital social mediante a capitalização de lucros ou reservas, com ou sem bonificação em ações; e (iv) deliberar sobre a emissão de debêntures conversíveis em ações.



Artigo 8. A critério do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral poderá ser excluído ou reduzido o direito de preferência dos acionistas, em qualquer emissão de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores, subscrição pública ou permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle, conforme disposto em Lei e neste Estatuto.

Artigo 9. A mora do acionista na integralização do capital subscrito importará na cobrança de juros de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis*, atualização monetária com base na variação do Índice Geral de Preços ao Mercado – IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou outro índice que reflita a real perda do poder de compra da moeda no período, a critério do Conselho de Administração da Companhia, na menor periodicidade legalmente aplicável, e multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da obrigação, sem prejuízo das demais sanções legais aplicáveis.

Artigo 10. Por deliberação da Assembleia Geral, em virtude de proposta do Conselho de Administração, o capital social da Companhia pode ser aumentado conforme hipóteses previstas em lei, sendo certo que nos casos de capitalização de lucros ou reservas, é facultativa a emissão de novas ações correspondentes ao aumento, entre seus acionistas, na proporção do número de ações que possuam.

III. ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 11. A Assembleia Geral, convocada e instalada na forma da lei e deste Estatuto Social, reunir-se-á ordinariamente dentro dos 4 (quatro) primeiros meses após o término do exercício social e, extraordinariamente, sempre que interesses e assuntos sociais exigirem deliberação dos acionistas

Artigo 12. A Assembleia Geral será convocada pelo Conselho de Administração mediante deliberação da maioria de seus membros ou, ainda, nas hipóteses previstas neste Estatuto e no Parágrafo único do Artigo 123 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo Único - A Companhia deverá disponibilizar, no máximo até a data da primeira publicação do edital de convocação, para todos os acionistas, os materiais e documentos necessários para a análise das matérias constantes da Ordem do Dia, ressalvadas as hipóteses em que a lei ou a regulamentação vigente exigir sua disponibilização em prazo maior.

Artigo 13. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas representando ao menos 25% (vinte e cinco por cento) do capital social, salvo quando



a lei exigir quórum mais elevado; e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral Extraordinária que tiver por objeto a reforma deste Estatuto se instalará, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do capital social, mas poderá instalar-se em segunda convocação com qualquer número de presentes.

Parágrafo 2º - Ressalvadas as exceções previstas na regulamentação aplicável, a primeira convocação da Assembleia Geral deverá ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência e a segunda convocação com, no mínimo, 8 (oito) dias.

Parágrafo 3º - Os trabalhos da Assembleia Geral serão presididos pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, pelo Vice-Presidente. Nos casos de ausência ou impedimento temporário do Presidente e do Vice-Presidente do Conselho de Administração, a Assembleia Geral será presidida por conselheiro especialmente indicado pelo Presidente do Conselho de Administração. O presidente da mesa designará um ou mais secretários para a Assembleia Geral.

Artigo 14. As deliberações em Assembleia Geral, salvo as exceções previstas em lei e neste Estatuto, serão tomadas por maioria absoluta de votos dos presentes, não se computando os votos em branco.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral só poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia constantes do respectivo edital de convocação, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações, sendo vedada a inclusão, na pauta da Assembleia Geral, da rubrica “outros assuntos” ou “assuntos gerais” ou expressões equivalentes.

Parágrafo 2º - Dos trabalhos e deliberações da Assembleia Geral, será lavrada ata, a qual será assinada pelos integrantes da mesa e pelos acionistas presentes que perfaçam, pelo menos, a maioria necessária para as deliberações tomadas.

Artigo 15. Em benefício do desenvolvimento dos trabalhos nas Assembleias Gerais, os acionistas ou seus representantes deverão apresentar, com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência, além do documento de identidade, conforme o caso: (i) o instrumento de mandato com reconhecimento da firma do outorgante e/ou os documentos que comprovem os poderes do representante legal do acionista; e/ou (ii) relativamente aos acionistas participantes da custódia fungível de ações escriturais, o extrato contendo a respectiva participação acionária, emitido pela instituição financeira responsável pela custódia.



Parágrafo 1º - Sem prejuízo do disposto no caput deste Artigo, o acionista que comparecer à Assembleia Geral munido dos documentos que comprovem a sua qualidade de acionista poderá participar e votar no conclave.

Parágrafo 2º – A Companhia adotará, na fiscalização da regularidade documental da representação do acionista, o princípio da boa-fé.

Artigo 16. Compete à Assembleia Geral, além das demais atribuições previstas em lei e no presente Estatuto:

- (i) atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;
- (ii) aprovar planos de outorga de opção de compra ou subscrição de ações ou planos de concessão de ações aos administradores e empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia, assim como aos administradores e empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços a outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia;
- (iii) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos;
- (iv) deliberar acerca da saída da Companhia do Novo Mercado;
- (v) fixar a remuneração do Conselho Fiscal na forma da Lei e deste Estatuto;
- (vi) aprovar, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, a dispensa de realização de Oferta Pública de Aquisição de Ações em caso de saída do Novo Mercado; e
- (vii) aprovar a realização de operações e negócios com partes relacionadas ou de alienação ou contribuição de ativos, sempre que, em qualquer desses casos, o valor da operação ou negócio corresponda a mais de 50% (cinquenta por cento) do valor dos ativos totais da Companhia constante do seu último balanço aprovado em Assembleia Geral.

Artigo 17. A Assembleia Geral fixará anualmente o montante da remuneração global anual dos administradores da Companhia, inclusive benefícios de qualquer natureza e verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado, cabendo ao



Conselho de Administração estabelecer os critérios para rateio da remuneração global entre os administradores.

Artigo 18. A Assembleia Geral poderá suspender o exercício dos direitos do acionista que deixar de cumprir obrigação legal ou estatutária, cessando a suspensão logo que cumprida a obrigação.

Parágrafo 1º - Os acionistas que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, do capital social, poderão convocar a Assembleia Geral mencionada no *caput* deste Artigo quando o Conselho de Administração não atender, no prazo de 8 (oito) dias, o pedido de convocação que apresentarem, com a indicação da obrigação descumprida e a identificação do acionista inadimplente.

Parágrafo 2º - Caberá à Assembleia Geral que aprovar a suspensão dos direitos do acionista também estabelecer, entre outros aspectos, o alcance e o prazo da suspensão, observadas as vedações previstas em lei.

Parágrafo 3º - A suspensão de direitos cessará tão logo haja o cumprimento da obrigação, devendo o acionista em questão comunicar a Companhia sobre o referido cumprimento.

IV. ADMINISTRAÇÃO

Seção I - Das Disposições Comuns aos Órgãos da Administração

Artigo 19. A Administração da Companhia compete ao Conselho de Administração e à Diretoria Executiva, com as respectivas atribuições conferidas por lei e por este Estatuto.

Parágrafo 1º - Os administradores da Companhia são dispensados de prestar garantia para o exercício do cargo.

Parágrafo 2º - Os administradores da Companhia serão investidos em seus cargos mediante a assinatura do termo de posse nos livros próprios, o qual deve contemplar inclusive a sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 46, e do qual constará a anuência a todos os manuais, códigos, regulamentos e políticas internas da Companhia.

Parágrafo 3º - É expressamente vedado e será nulo de pleno direito o ato praticado por qualquer administrador da Companhia, que a envolva em obrigações relativas a negócios e operações estranhas ao objeto social, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal, se for o caso, a que estará sujeito o infrator deste dispositivo.



Parágrafo 4º - O mandato dos administradores da Companhia se estenderá até a investidura dos respectivos sucessores.

Seção II - Do Conselho de Administração

Artigo 20. O Conselho de Administração é composto por, no mínimo, 9 (nove) e, no máximo, 11 (onze) membros efetivos, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º - Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser Conselheiros Independentes, conforme os critérios e regras previstos no Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 2º - Quando, em decorrência do cálculo do percentual referido no parágrafo acima, o resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número imediatamente superior.

Parágrafo 3º - A caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como Conselheiros Independentes será deliberada na Assembleia Geral que os eleger, a qual poderá basear sua decisão: (i) na declaração, encaminhada pelo indicado a Conselheiro Independente ao Conselho de Administração, atestando seu enquadramento em relação aos critérios de independência estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado, contemplando a respectiva justificativa, se verificada alguma das situações previstas no § 2º do artigo 16 do referido Regulamento; e (ii) a manifestação do Conselho de Administração, inserida na proposta da administração referente à Assembleia Geral para eleição de administradores, quanto ao enquadramento ou não enquadramento do candidato nos critérios de independência.

Parágrafo 4º - O procedimento previsto no parágrafo 3º acima não se aplica às indicações de candidatos a membros do Conselho de Administração que não atendam ao prazo de antecedência para inclusão de candidatos no boletim de voto, conforme disposto na regulamentação editada pela CVM sobre votação a distância.

Parágrafo 5º - O Conselho de Administração deve avaliar e divulgar anualmente quem são os Conselheiros Independentes, bem como indicar e justificar quaisquer circunstâncias que possam comprometer sua independência.

Parágrafo 6º - Quando da eleição dos membros do Conselho de Administração, a Assembleia Geral indicará um Presidente e um Vice-Presidente, devendo este substituir o primeiro em suas ausências ou impedimentos, bem como no caso de vacância.



Parágrafo 7º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para deliberar sobre a eleição do Conselho de Administração, os membros de tal órgão deverão aprovar uma proposta de chapa completa de candidatos para as vagas no Conselho de Administração, incluindo indicação para os cargos de Presidente e Vice-Presidente do Conselho de Administração, a qual deverá ser submetida à aprovação em Assembleia Geral.

Parágrafo 8º - Caso qualquer acionista deseje indicar um ou mais candidatos para compor o Conselho de Administração que não integrem a chapa proposta na forma prevista no Parágrafo 7º deste artigo, tal acionista deverá notificar a Companhia propondo uma outra chapa para concorrer aos cargos no Conselho de Administração da Companhia, por escrito e preferencialmente com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência à data marcada para a realização da Assembleia Geral, informando o nome, a qualificação e o currículo profissional completo do(s) candidato(s), cabendo à Companhia providenciar a sua imediata divulgação, por meio de Aviso aos Acionistas disponibilizado no sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores. A Companhia não aceitará o registro de qualquer chapa, nem o exercício do direito de voto na eleição dos membros do Conselho de Administração, em circunstâncias que configurem violação às disposições da regulamentação aplicável.

Parágrafo 9º - É vedada a apresentação de mais de uma chapa pelo mesmo acionista. No entanto, uma mesma pessoa poderá integrar duas ou mais chapas, inclusive aquela proposta nos termos do Parágrafo 8º acima.

Parágrafo 10 - Caso receba pedido escrito de adoção do processo de voto múltiplo, na forma do Artigo 141, Parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações, a Companhia divulgará o recebimento e o teor de tal pedido, imediatamente, por meio de Aviso aos Acionistas disponibilizado no sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores ou na forma definida pela lei ou pela CVM.

Parágrafo 11 - Na hipótese de a eleição do Conselho de Administração ser realizada pelo processo de voto múltiplo, cada integrante das chapas apresentadas na forma deste Artigo será considerado um candidato para o cargo de conselheiro.

Parágrafo 12 - Sempre que a eleição tiver sido realizada pelo processo de voto múltiplo, a destituição de qualquer membro do Conselho de Administração pela Assembleia Geral importará destituição dos demais membros, procedendo-se à nova eleição.

Parágrafo 13 - Nas hipóteses de vacância dos cargos de membros efetivos do Conselho de Administração, os membros remanescentes indicarão um substituto que exercerá o cargo até a



próxima Assembleia Geral, ocasião em que esta elegerá um novo conselheiro para completar o mandato. No caso de vagas concomitantes superiores a um terço (1/3) de seus membros será convocada a Assembleia Geral, dentro de 30 (trinta) dias desse evento, para a eleição dos substitutos, cujo mandato coincidirá com o dos demais conselheiros.

Parágrafo 14 – Os membros do Conselho de Administração devem ter reputação ilibada, não podendo, exceto conforme aprovado em Assembleia Geral, ser eleitos aqueles que (i) ocuparem cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia; ou (ii) tiverem ou representarem interesse conflitante com a Companhia. Ocorrendo após a eleição do membro do Conselho de Administração qualquer fato que configure hipótese de impedimento para o exercício do cargo de conselheiro, prevista na Lei das Sociedades por Ações ou neste parágrafo, o membro que estiver sujeito ao impedimento fica obrigado a imediatamente apresentar sua renúncia ao Presidente do Conselho de Administração

Subseção II.1 - Reuniões e Substituições

Artigo 21. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, pelo menos 8 (oito) vezes ao ano e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo seu Presidente ou pela maioria dos seus membros, lavrando-se atas dessas reuniões em livro próprio.

Parágrafo 1º - A convocação das reuniões do Conselho de Administração dar-se-á por escrito, por meio de carta, telegrama, e-mail ou outra forma que permita a comprovação do recebimento da convocação pelo destinatário, e deverá conter, além do local, data e hora da reunião, a ordem do dia.

Parágrafo 2º - As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência. Na mesma data da convocação da reunião, os materiais e documentos necessários à apreciação dos assuntos da pauta da reunião do Conselho de Administração deverão ser disponibilizados aos conselheiros.

Parágrafo 3º - Independentemente das formalidades de convocação, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 4º - As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas, em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seus membros. Em segunda convocação, que será objeto de nova comunicação aos conselheiros na forma do Parágrafo 1º deste Artigo, enviada imediatamente após a data designada para a primeira convocação, a reunião se instalará com a presença da maioria simples dos conselheiros.



Parágrafo 5º - Se necessária, fica facultada a realização de reuniões do Conselho de Administração ou a participação dos conselheiros nas reuniões do Conselho de Administração por telefone, videoconferência, deliberação eletrônica, ou outro meio de comunicação que possa assegurar a participação efetiva e a autenticidade do seu voto. Nessa circunstância, o conselheiro será considerado presente à reunião, e seu voto será considerado válido para todos os efeitos legais e incorporado à ata da referida reunião.

Parágrafo 6º - Nenhum membro do Conselho de Administração poderá ter acesso a informações, participar de deliberações e discussões do Conselho de Administração ou de quaisquer órgãos da administração, exercer o voto ou, de qualquer forma, intervir nos assuntos em que esteja, direta ou indiretamente, em situação de interesse conflitante com os interesses da Companhia, nos termos da Lei.

Parágrafo 7º - As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria de votos dos presentes, cabendo ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade nos casos de empate.

Parágrafo 8º - As atas das reuniões do Conselho de Administração devem ser redigidas com clareza e registrar as decisões tomadas, as pessoas presentes, os votos divergentes e as abstenções de voto.

Artigo 22. No caso de ausência ou impedimento temporário, os conselheiros poderão ser representados nas reuniões do Conselho de Administração por outro conselheiro indicado por escrito, o qual, além do seu próprio voto, expressará o voto do conselheiro ausente ou temporariamente impedido.

Parágrafo 1º - No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho, suas funções serão exercidas, em caráter temporário, pelo Vice-Presidente.

Parágrafo 2º - Em caso de ausência ou impedimento temporário do Vice-Presidente, competirá ao Presidente indicar, dentre os demais membros do Conselho de Administração, seu substituto.

Subseção II.2 - Competência

Artigo 23. Compete ao Conselho de Administração, além das demais atribuições previstas na legislação e neste Estatuto:



- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia, considerando os impactos das atividades da Companhia na sociedade e no meio ambiente, visando à perenidade da Companhia e a criação de valor no longo prazo;
- (ii) definir os valores e princípios éticos da Companhia e zelar pela manutenção da transparência da Companhia no relacionamento com todas as partes interessadas;
- (iii) eleger e destituir os membros da Diretoria Executiva da Companhia ou de suas sociedades controladas, direta e indiretamente, e fixar-lhes as atribuições, observado o disposto neste Estatuto;
- (iv) fiscalizar a gestão dos membros da Diretoria Executiva, examinar a qualquer tempo os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e quaisquer outros atos;
- (v) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente e nos casos previstos em Lei;
- (vi) manifestar-se sobre o relatório da Administração, as contas da Diretoria Executiva e as demonstrações financeiras relativas a cada exercício social;
- (vii) distribuir entre os membros do Conselho de Administração e da Diretoria Executiva a remuneração global anual fixada pela Assembleia Geral e fixar os critérios para participação nos lucros dos empregados e administradores, observando o disposto neste Estatuto;
- (viii) autorizar a constituição e dissolução de sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Companhia;
- (ix) escolher e destituir os auditores independentes indicados pelo Comitê de Auditoria e Integridade;
- (x) propor à Assembleia Geral a emissão de novas ações da Companhia acima do limite do capital autorizado;
- (xi) ressalvadas as hipóteses de competência da Assembleia Geral, nos termos da regulamentação editada pela CVM, deliberar sobre (a) a aquisição de ações de emissão da Companhia para manutenção em tesouraria ou utilização em planos aprovados pela Assembleia Geral; e (b) a eventual alienação ou cancelamento de tais ações;



- (xii) deliberar sobre a emissão pela Companhia ou por suas sociedades controladas, direta e indiretamente, de debêntures não conversíveis em ações, notas promissórias (*commercial paper*) e outros títulos de crédito assemelhados;
- (xiii) deliberar sobre a emissão pela Companhia de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis em ações, dentro do limite do capital autorizado, fixando a quantidade, as condições de integralização e os respectivos preços de subscrição e ágio, bem como se será concedido o direito de preferência aos acionistas ou reduzido o prazo para o seu exercício, conforme autorizado pela legislação em vigor;
- (xiv) deliberar sobre o levantamento de balanços semestrais ou relativos a períodos menores da Companhia, bem como declarar dividendos intermediários à conta de lucros apurados nesses balanços, ou à Conta de Lucros Acumulados ou de Reserva de Lucros existentes no último balanço anual ou semestral, na forma prevista em lei e/ou a distribuição de juros de capital, conforme previsto na Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada;
- (xv) aprovar a política de pagamento de dividendos da Companhia;
- (xvi) propor à Assembleia Geral Ordinária, observados os limites estabelecidos no Artigo 35, parágrafo único, deste Estatuto, os valores a serem pagos a título de participação estatutária dos empregados e administradores nos lucros de cada exercício social, bem como definir os critérios para distribuição de tais valores;
- (xvii) autorizar a prática de atos gratuitos razoáveis pela Companhia, em benefício de qualquer pessoa ou entidade, conforme definido na Política de Alçadas da Companhia, a ser aprovada pelo Conselho de Administração;
- (xviii) apresentar proposta para aprovação em Assembleia de plano de outorga de opção de compra de ações ou plano de concessão de ações a seus administradores ou empregados, ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia, assim como aos administradores e empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços às suas controladas, direta e indiretamente, dentro do limite do capital autorizado, cabendo ao Conselho de Administração a administração do referido plano, incluindo a outorga de opções e concessões de ações no âmbito de tais planos;
- (xix) autorizar alterações na negociabilidade e emissão de American Depositary Receipts – ADRs pela Companhia ou suas controladas, direta e indiretamente;



- (xx) aprovar seu regimento interno que deverá dispor, no mínimo, sobre as seguintes matérias: (i) as atribuições do Presidente do Conselho de Administração; (ii) as regras de substituição do Presidente do Conselho de Administração em sua ausência ou vacância; (iii) as medidas a serem adotadas em situações de conflito de interesses; (iv) a definição de prazo de antecedência suficiente para o recebimento dos materiais para discussão nas reuniões, com a adequada profundidade; e (v) a possibilidade da realização, durante as reuniões do Conselho de Administração, de sessões exclusivas com os conselheiros externos, sem a presença dos membros da Diretoria Executiva e demais convidados;
- (xxi) constituir comitês técnicos ou consultivos, de caráter não deliberativo, para realizar tarefas específicas ou para atividades genéricas de interesse da Companhia, nos termos e condições definidas pelo Conselho de Administração. Os comitês poderão atuar, entre outras, nas seguintes áreas: (i) estratégica e financeira, (ii) governança corporativa, conduta e ética, e (iii) remuneração de administradores e desenvolvimento executivo;
- (xxii) acompanhar o cumprimento das atribuições dos comitês que venham a ser criados para assessorar o Conselho de Administração, aprovar os seus respectivos regulamentos e avaliar os pareceres e relatórios emitidos pelos mesmos, nos termos da legislação vigente e deste Estatuto;
- (xxiii) estabelecer mecanismos de avaliação periódica de desempenho de seus integrantes, com o objetivo de contribuir para o aperfeiçoamento e a efetividade da governança da Companhia, podendo contratar especialistas externos para o processo de avaliação;
- (xxiv) elaborar e tornar público parecer fundamentado contendo opinião favorável ou contrária à aceitação de toda e qualquer reorganização societária, aumento de capital e outras operações que derem origem à mudança de controle, em até 15 (quinze) dias da divulgação de todas as condições da operação que resulte na mudança de controle, no qual se manifestará se tal operação assegura tratamento justo e equitativos aos acionistas da Companhia;
- (xxv) elaborar e tornar público parecer prévio fundamentado contendo opinião favorável ou contrária à aceitação de toda e qualquer oferta pública de aquisição que tenha por objeto as ações ou valores mobiliários conversíveis ou permutáveis por ações de emissão da Companhia, em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por ação de emissão da Companhia, no qual se manifestará: (a) sobre a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações, ou valores mobiliários



convertíveis em ações ou permutáveis por ação de emissão da Companhia, quanto ao interesse da Companhia e do conjunto de seus acionistas e em relação ao preço e aos potenciais impactos para a à liquidez dos valores mobiliários de sua titularidade; (b) quanto aos planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; e (c) as eventuais alternativas à aceitação da oferta pública de aquisição de ações, ou valores mobiliários convertíveis em ações ou permutáveis por ação de emissão da Companhia, disponíveis no mercado;

- (xxvi) submeter à Assembleia Geral propostas de alterações do Estatuto Social da Companhia, que digam respeito ao prazo de duração da Companhia, objeto social, aumentos ou reduções de capital, emissão de títulos mobiliários e/ou valores mobiliários, exclusão do direito de preferência na subscrição de ações e demais títulos e/ou valores mobiliários, dividendos, juros de capital, poderes e atribuições da Assembleia Geral, estrutura e atribuições do Conselho de Administração e da Diretoria Executiva, e respectivos quóruns de deliberações;
- (xxvii) aprovar o plano de desmobilização anual da Companhia proposto pela Diretoria Executiva, bem como a aquisição, cessão, transferência, alienação e/ou oneração de bens imóveis da Companhia ou de sociedade controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, que não estejam discriminados no Plano de Desmobilização já aprovado, conforme definido na Política de Alçadas da Companhia, a ser aprovada pelo Conselho de Administração;
- (xxviii) aprovar proposta de cisão, fusão, incorporação em que a Companhia ou sociedades controladas e coligadas, direta ou indiretamente, sejam parte ou da própria Companhia, bem como sua transformação ou qualquer outra forma de reestruturação societária;
- (xxix) deliberar sobre a liquidação, dissolução, nomeação de liquidantes, falência ou atos voluntários de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia ou de sociedade controladas e coligadas, direta e indiretamente, bem como reorganizações financeiras a elas relacionadas;
- (xxx) aprovar a aquisição, cessão, transferência, alienação e/ou oneração de bens do ativo não circulante (exceto bens imóveis) da Companhia ou de sociedades controladas ou coligadas direta ou indiretamente, conforme definido na Política de Alçadas da Companhia, a ser aprovada pelo Conselho de Administração;
- (xxxi) autorizar a concessão de garantias, reais ou fidejussórias, penhor mercantil, hipotecas, fianças e avais, bem como a contratação de seguros-garantia ou cartas fianças



conforme definido na Política de Alçadas da Companhia, a ser aprovada pelo Conselho de Administração;

- (xxxii) autorizar a Diretoria Executiva a oferecer produtos e bens móveis e imóveis da Companhia ou de sociedades controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, em garantia às instituições financeiras quando da contratação de financiamentos ou em garantia de processos judiciais, sempre que tais atos resultem em obrigações para a Companhia ou para sociedades controladas ou coligadas, direta ou indiretamente a conforme definido na Política de Alçadas da Companhia, a ser aprovada pelo Conselho de Administração;
- (xxxiii) aprovar a contratação, com terceiros, de operações de endividamento da Companhia ou de sociedades controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, conforme definido na Política de Alçadas da Companhia, a ser aprovada pelo Conselho de Administração;
- (xxxiv) aprovar a política de gestão de risco financeiro da Companhia, estabelecendo as principais condições para a contratação de operações de “hedging” (ativos e passivos), devendo tal política conter, no mínimo, as seguintes especificações: objetivo do “hedge”, fatores de riscos, instrumentos elegíveis, limites e alçadas;
- (xxxv) aprovar a emissão, aquisição, cessão, transferência, alienação e/ou oneração, a qualquer título ou forma pela Companhia ou por sociedades controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, de participações societárias e/ou quaisquer valores mobiliários em quaisquer sociedades (inclusive renúncia a direito de subscrição de ações ou debêntures conversíveis em ações de subsidiárias, controladas ou coligadas), a conforme definido na Política de Alçadas da Companhia, a ser aprovada pelo Conselho de Administração;
- (xxxvi) aprovar e definir, previamente, os atos a serem praticados pela Diretoria Executiva da Companhia em Assembleia Gerais e/ou Reuniões de Sócios de empresas controladas, coligadas ou investidas, direta ou indiretamente, na qualidade de acionista e/ou sócia de tais sociedades, conforme definido na Política de Alçadas da Companhia, a ser aprovada pelo Conselho de Administração ou que envolverem aspectos reputacionais e estratégicos para a Companhia;
- (xxxvii) observado o disposto no artigo 16, inciso (vii) deste Estatuto Social, aprovar a realização de operações e negócios de qualquer natureza com partes relacionadas, em conformidade com o disposto na Política de Transações com Partes Relacionadas e



Demais Situações de Conflito de Interesses da Companhia, conforme aprovada pelo Conselho de Administração;

- (xxxviii) aprovar (i) o Código de Conduta; (ii) a Política de Negociação de Valores Mobiliários, e (iii) a Política de Contribuições e Doações, os quais deverão observar os requisitos mínimos estabelecidos pelo Regulamento do Novo Mercado e pelo Código Brasileiro de Governança Corporativa;
- (xxxix) aprovar os orçamentos de capital anuais e plurianuais gerais integrados (orçamentos das operações, orçamentos de investimentos e os orçamentos de fluxo de caixa) da Companhia e de suas controladas e coligadas, fixação da política de investimento e da estratégia empresarial. O orçamento anual geral integrado deverá sempre ser aprovado até o último dia do ano anterior ao ano civil a que se refere e deverá cobrir os doze meses do exercício seguinte. A qualquer momento durante o ano civil, o orçamento da Companhia deverá cobrir um período mínimo de 6 (seis) meses. A execução e realização do orçamento aprovado será revista mensalmente nas reuniões ordinárias do Conselho de Administração;
- (xl) aprovar a celebração de quaisquer contratos ou acordos (exceto contratação de endividamento) envolvendo o curso normal das atividades da Companhia ou de sociedades controladas, direta ou indiretamente, incluindo, mas não se limitando a, contratos de prestação de serviços, consultoria ou fornecimento, conforme definido na Política de Alçadas da Companhia, a ser aprovada pelo Conselho de Administração, bem como aprovar a extinção contratual ou a celebração de termos aditivos aos contratos já firmados que acarretem nova obrigação de igual valor;
- (xli) aprovar a celebração, alteração, rescisão, renovação ou cancelamento de quaisquer contratos, acordos ou similares envolvendo patentes, processos de produção e/ou tecnologia, direitos autorais, nomes de domínio, marcas registradas ou depositadas em nome da Companhia ou de qualquer sociedade por ela controlada ou coligada, direta ou indiretamente, a conforme definido na Política de Alçadas da Companhia, a ser aprovada pelo Conselho de Administração, salvo: (a) se realizados entre a Companhia e empresas integralmente controladas, ressalvados os casos de venda e/ou cessão definitiva, que deverão ser aprovados pelo Conselho de Administração; e (b) para autorização de uso de marcas por empresas controladas ou coligadas.

Seção III - Da Diretoria Executiva



Artigo 24. A Diretoria Executiva, cujos membros são eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, será composta por, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 15 (quinze) membros, eleitos por um período de 2 (dois) anos, permitida a recondução, sendo 1 (um) Diretor Presidente Global e 1 (um) Diretor Vice-Presidente Financeiro e de Relações com Investidores e os demais Diretores Vice-Presidentes com designação e funções a serem propostas ao Conselho de Administração pelo Diretor Presidente Global, nos termos do Artigo 26 abaixo, sendo todos profissionais que atendam aos parâmetros indicados nos Parágrafos 2º e 3º abaixo.

Parágrafo 1º - Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente Global não poderão ser exercidos pela mesma pessoa.

Parágrafo 2º - A eleição da Diretoria Executiva será efetuada pelo Conselho de Administração, podendo escolher dentre os candidatos pré-selecionados pelo Diretor Presidente Global. Para tanto, o Diretor Presidente Global enviará ao Conselho de Administração uma cópia do "curriculum vitae" do candidato indicado, juntamente com os termos de sua contratação e todas as demais informações necessárias à comprovação de qualificação estabelecida no Parágrafo 3º deste Artigo. Caso o Conselho de Administração não aprove as indicações apresentadas, deverão ser indicados, pelo Diretor Presidente Global, novos nomes, até que sejam aprovados pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 3º - A Diretoria Executiva será integrada exclusivamente por profissionais que tenham comprovada formação acadêmica e prática, adquirida em cursos e no exercício de atividades compatíveis com as funções para as quais estejam sendo indicados.

Subseção III.1 - Competência

Artigo 25. Compete à Diretoria Executiva:

- (i) autorizar a abertura, o encerramento ou a alteração do endereço de filiais, agências, depósitos, escritórios ou quaisquer outros estabelecimentos da Companhia, no País ou no exterior;
- (ii) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria Executiva, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior;
- (iii) elaborar e propor, ao Conselho de Administração, os orçamentos anuais e plurianuais, os planos estratégicos, os projetos de expansão e os programas de investimento;



- (iv) aprovar normas corporativas que disciplinem as demais alçadas de aprovação e responsabilidades pelos atos de gestão necessários à condução das atividades da Companhia, definindo os limites de competência para os diversos processos decisórios, conforme os níveis hierárquicos da Companhia e sempre observando as regras estabelecidas na Política de Alçadas aprovada pelo Conselho de Administração;
- (v) decidir, por solicitação do Diretor Presidente Global, sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração;
- (vi) observado o disposto no artigo 16, inciso (vii) deste Estatuto Social, aprovar a realização de determinadas operações e negócios com Partes Relacionadas, em conformidade com o disposto na Política de Transações com Partes Relacionadas e Demais Situações de Conflitos de Interesses da Companhia;
- (vii) elaborar a minuta, para posterior submissão à deliberação do Conselho de Administração
 - (i) do Código de Conduta; (ii) da Política de Gerenciamento de Riscos, (iii) da Política de Negociação de Valores Mobiliários, (iv) da Política de Transação entre Partes Relacionadas, e (v) da Política de Contribuições e Doações, que deverão observar os requisitos mínimos estabelecidos pelo Regulamento do Novo Mercado e pelo Código Brasileiro de Governança Corporativa.

Artigo 26. Além de outras atribuições estabelecidas neste Estatuto, compete, exemplificativamente:

- (i) Ao Diretor Presidente Global:
 - a. convocar e presidir as reuniões da Diretoria Executiva;
 - b. representar a Diretoria Executiva nas reuniões do Conselho de Administração;
 - c. submeter à deliberação do Conselho de Administração as propostas da Diretoria Executiva relativas aos orçamentos anuais e plurianuais, os planos estratégicos, os projetos de expansão e os programas de investimento da Companhia;
 - d. supervisionar e orientar a condução dos negócios financeiros, sociais e de sustentabilidade e as atividades dos demais Diretores;



e. apresentar ao Conselho de Administração, as demonstrações financeiras, os orçamentos, anuais e plurianuais, e de investimentos, o planejamento financeiro e o fluxo de caixa; e

f. propor ao Conselho de Administração cargos de Diretores, com ou sem designação específica, e os respectivos titulares para o desempenho de funções específicas que julgar necessárias.

(ii) Ao Diretor Vice-Presidente-Financeiro e de Relações com Investidores:

a. elaborar, juntamente com os demais membros da Diretoria Executiva e sob a coordenação do Diretor Presidente Global, os orçamentos a serem submetidos à aprovação do Conselho de Administração e responder pelo controle da execução desses orçamentos principalmente no que se refere ao controle do fluxo de caixa;

b. orientar a execução da política econômico-financeira, supervisionando as atividades econômico-financeiras, segundo as determinações do Conselho de Administração; e

c. organizar e coordenar o sistema de informações necessário à sua atuação, bem como supervisionar todas as atividades de controladoria da Companhia.

d. representar a Companhia perante a CVM e demais entidades do mercado de capitais e instituições financeiras, bem como órgãos reguladores e bolsas de valores, nacionais e estrangeiros, nas quais a Companhia tenha valores mobiliários listados, além de fazer cumprir as normas regulamentares aplicáveis à Companhia no tocante aos registros mantidos junto à CVM e junto aos órgãos reguladores e bolsas de valores nas quais a Companhia tenha valores mobiliários listados e administrar a política de relacionamento com investidores; e

e. monitorar o cumprimento, pelos acionistas da Companhia, das obrigações dispostas no Capítulo VIII deste Estatuto Social e reportar à Assembleia Geral e/ou ao Conselho de Administração, quando solicitado, suas conclusões, relatórios e diligências.

(iii) Aos demais Diretores Vice-Presidentes, cuja designação será dada pelo Conselho de Administração por sugestão do Diretor Presidente Global:

a. orientar, coordenar e supervisionar as atividades específicas sob sua responsabilidade; e

b. executar encargos específicos que lhes forem atribuídos por decisão do Diretor Presidente Global.



Subseção III.2 – Representação da Companhia

Artigo 27. A Diretoria Executiva, dentro dos limites fixados por Lei e por este Estatuto, fica investida de poderes gerais de gestão, que possibilitem a prática de todos os atos necessários ao regular funcionamento da Companhia, com vistas à consecução de seus objetivos sociais.

Artigo 28. A representação ativa e passiva da Companhia, em juízo ou fora dele, bem como a prática de todos os atos jurídicos, competirá a:

- (i) quaisquer 2 (dois) membros da Diretoria Executiva em conjunto;
- (ii) qualquer membro da Diretoria Executiva, em conjunto com um procurador com poderes específicos; ou
- (iii) dois procuradores com poderes específicos, sempre agindo em conjunto.

Parágrafo 1º - A Companhia poderá ser representada por apenas um Diretor ou um procurador com poderes específicos na prática dos seguintes atos:

- (i) representação da Companhia em Assembleias e reuniões de sócios de sociedades da qual participe;
- (ii) representação da Companhia em juízo; ou
- (iii) prática de atos de simples rotina administrativa, inclusive perante órgãos públicos, sociedades de economia mista, juntas comerciais, Justiça do Trabalho, INSS, FGTS e seus bancos arrecadadores, e outras da mesma natureza.

Parágrafo 2º - Os atos para os quais este Estatuto exija autorização prévia do Conselho de Administração somente serão válidos uma vez preenchido esse requisito.

Parágrafo 3º - Poderá a Diretoria Executiva, através de dois de seus membros e mediante instrumentos competentes, constituir mandatários com poderes específicos para agirem em nome da Companhia, com mandato por prazo determinado a ser estabelecido caso a caso, exceto os mandatos judiciais que poderão ser outorgados por prazo indeterminado. Em qualquer caso, deverão ser respeitadas as limitações e restrições mencionadas nesse Artigo e as estabelecidas pelo Conselho de Administração.



Subseção III.3 – Reuniões da Diretoria

Artigo 29. A Diretoria Executiva fará reuniões sempre que necessário, lavrando-se atas dessas reuniões em livro próprio.

Parágrafo 1º - As deliberações da Diretoria Executiva serão tomadas por maioria de votos, cabendo ao Diretor Presidente Global, ou ao seu substituto, o voto de qualidade.

Parágrafo 2º - O quórum mínimo de instalação das reuniões da Diretoria Executiva é de 2/3 (dois terços) de seus membros.

Parágrafo 3º - Se necessário, fica facultada a realização de reuniões ou a participação dos membros da Diretoria Executiva, nas reuniões de referido órgão, por telefone, videoconferência, deliberação eletrônica, ou outro meio de comunicação que possa assegurar a participação efetiva e a autenticidade do seu voto. Nessa hipótese, o membro da Diretoria Executiva será considerado presente à reunião, e seu voto será considerado válido para todos os efeitos legais e incorporado à ata da referida reunião.

Parágrafo 4º - Nas ausências ou impedimentos temporários, os membros da Diretoria Executiva substituir-se-ão entre si, por indicação do Diretor Presidente Global. Ocorrendo vacância, o Conselho de Administração, dentro de 30 (trinta) dias, (i) designará quem deverá (a) preencher a vaga, cujo mandato terá termo coincidente com o dos demais membros da Diretoria Executiva ou (b) cumular a respectiva função ou (ii) deliberará sobre o não preenchimento, temporário ou permanente, do cargo deixado vago, desde que este cargo não seja o cargo de Diretor Presidente Global, Diretor Financeiro ou Diretor de Relações com Investidores.

V. CONSELHO FISCAL

Artigo 30. A Companhia terá um Conselho Fiscal permanente, composto por 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral, que exercerão seus cargos até a primeira Assembleia Geral ordinária que se realizar após sua eleição, sendo permitida a sua reeleição, com as atribuições, competência e remuneração previstos em Lei.

Parágrafo 1º - A eleição dos membros do Conselho Fiscal será realizada por meio de deliberação majoritária, sendo eleitos os 3 (três) candidatos, e respectivos suplentes, que receberem o maior número de votos na Assembleia Geral, observado o disposto no artigo 161 da Lei das Sociedades por Ações. Havendo um Acionista Controlador, é assegurado aos acionistas minoritários, desde que representem, em conjunto, 10% (dez por cento) ou mais das ações de emissão da



Companhia, o direito de eleger, em votação em separado, 1 (um) membro e respectivo suplente do Conselho Fiscal da Companhia.

Parágrafo 2º - Os membros do Conselho Fiscal serão investidos em seus cargos mediante a assinatura do termo de posse no livro próprio, do qual constará a anuência a todos os manuais, códigos, regulamentos e políticas internas da Companhia, e sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 46.

Parágrafo 3º - O Conselho Fiscal reunir-se-á periodicamente, nos termos de seu Regimento Interno, lavrando-se atas dessas reuniões em livro próprio.

Parágrafo 4º - O Conselho Fiscal elegerá o seu Presidente na primeira reunião após a sua eleição e funcionará de acordo com o Regimento Interno aprovado pelo próprio Conselho Fiscal.

Artigo 31. Para o pleno exercício das funções no Conselho Fiscal deverão ser observados os requisitos previstos na legislação aplicável, o disposto neste Estatuto e no Regimento Interno do Conselho Fiscal.

Parágrafo 1º - Serão aplicáveis aos membros do Conselho Fiscal as mesmas obrigações e vedações impostas pela Lei e por este Estatuto aos administradores da Companhia.

Parágrafo 2º - Ocorrendo a ausência ou vacância do cargo de membro efetivo do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar. Ocorrendo a vacância do cargo de membro efetivo e de seu respectivo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo.

Parágrafo 3º - Observados os requisitos e obrigações constantes no presente Estatuto Social, bem como nas demais disposições legais aplicáveis, os membros do Conselho Fiscal da Companhia poderão ser eleitos pelo Conselho de Administração para também integrar o Comitê de Auditoria e Integridade.

VI. COMITÊ DE AUDITORIA E INTEGRIDADE

Artigo 32. A Companhia terá um Comitê de Auditoria e Integridade em funcionamento permanente, composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros, sendo a maioria de seus integrantes membros independentes e, ao menos, 1 (um) de seus membros não pertencente ao Conselho de Administração, observados os requisitos estabelecidos na regulamentação aplicável, especialmente na Instrução CVM nº 509/11. Ao menos um dos membros independentes do Conselho de Administração deverá ser indicado para também



integrar o Comitê de Auditoria e Integridade. Nenhum dos integrantes do Comitê de Auditoria e Integridade poderá pertencer à Diretoria Executiva.

Artigo 33. Os membros do Comitê de Auditoria e Integridade serão indicados pelo Conselho de Administração para mandato de 2 (dois) anos e exercerão seus cargos por, no máximo, 10 (dez) anos, podendo ser destituídos a qualquer tempo. No caso do membro do Comitê que também seja membro do Conselho de Administração, o mandato se encerrará concomitantemente ao mandato de conselheiro

Parágrafo 1º - O exercício das atividades dos membros do Comitê de Auditoria e Integridade deverá observar as regras previstas na legislação brasileira, especialmente na Instrução CVM 509/11, e norte-americana, incluindo o disposto na Sarbanes–Oxley Act e nas regras emitidas pela Securities and Exchange Commission - SEC.

Parágrafo 2º - Pelo menos um dos membros do Comitê de Auditoria e Integridade deverá ter comprovados conhecimentos nas áreas de contabilidade societária, de auditoria e financeira, que o caracterize como especialista financeiro. O mesmo membro do Comitê de Auditoria e Integridade poderá acumular as características de especialista financeiro e conselheiro independente.

Parágrafo 3º - O Comitê de Auditoria e Integridade terá as seguintes atribuições: 1) opinar sobre a contratação e destituição do auditor externo independente para a condução de auditoria externa independente ou para qualquer outro serviço; 2) supervisionar as atividades: (a) dos auditores independentes, a fim de avaliar a sua independência, a qualidade e adequação dos serviços prestados às necessidades da Companhia; (b) da área de controles internos da Companhia; (c) da área de auditoria interna da Companhia; e (d) da área de elaboração das demonstrações financeiras da Companhia; 3) monitorar a qualidade e integridade: (a) dos mecanismos de controles internos; (b) das informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras da Companhia; e (c) das informações e medições divulgadas com base em dados contábeis ajustados e em dados não contábeis que acrescentem elementos não previstos na estrutura dos relatórios usuais das demonstrações financeiras; 4) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, podendo inclusive requerer informações detalhadas de políticas e procedimentos relacionados com: (a) a remuneração da administração; (b) a utilização de ativos da Companhia; e (c) as despesas incorridas em nome da Companhia; 5) avaliar e monitorar, juntamente com a administração e a área de auditoria interna, a adequação das transações com partes relacionadas realizadas pela Companhia e suas respectivas evidenciações; 6) avaliar, monitorar e recomendar à administração a correção ou o aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a Política de Transações entre Partes Relacionadas; 7) avaliar as práticas de integridade (*compliance*) da Companhia e propor



aprimoramentos; 8) avaliar e discutir o plano anual de trabalho do auditor externo independente e encaminhá-lo para apreciação do Conselho de Administração; e 9) elaborar relatório anual resumido, a ser apresentado juntamente com as demonstrações financeiras, contendo a descrição de: (a) suas atividades, os resultados e conclusões alcançados e as recomendações feitas; e (b) quaisquer situações nas quais exista divergência significativa entre a administração da Companhia, os auditores externos independentes e o Comitê de Auditoria e Integridade, em relação às demonstrações financeiras da Companhia.

Parágrafo 4º - O Comitê de Auditoria e Integridade será órgão de assessoramento vinculado diretamente ao Conselho de Administração.

Parágrafo 5º - Por ocasião da escolha dos membros do Comitê de Auditoria e Integridade, o Conselho de Administração designará aquele que exercerá a função de Coordenador do órgão.

Parágrafo 6º - O Comitê de Auditoria e Integridade reunir-se-á, no mínimo, a cada 2 (dois) meses, e sempre que necessário, de forma que as informações contábeis da Companhia sejam sempre por ele apreciadas antes de sua divulgação.

Parágrafo 7º - O regimento interno do Comitê de Auditoria e Integridade será aprovado pelo Conselho de Administração e descreverá detalhadamente suas funções, bem como seus procedimentos operacionais. O regimento interno do Comitê de Auditoria e Integridade deverá ainda definir as funções e atividades do Coordenador do órgão.

Parágrafo 8º - O Comitê de Auditoria e Integridade deverá possuir meios para receber, reter e responder a denúncias, inclusive sigilosas, internas e externas à Companhia, em relação ao descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia (incluindo matérias de contabilidade, controles internos e auditoria)), além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

Parágrafo 9º - O Conselho de Administração definirá a remuneração dos membros do Comitê de Auditoria e Integridade. O Comitê de Auditoria e Integridade deverá possuir autonomia operacional e dotação orçamentária, anual ou por projeto, para conduzir ou determinar a realização de consultas, avaliações e investigações dentro do escopo de suas atividades, inclusive com a contratação e utilização de especialistas externos independentes, remunerar tais especialistas e pagar as despesas administrativas ordinárias do Comitê de Auditoria e Integridade.



Parágrafo 10 - As reuniões do Comitê de Auditoria e Integridade devem ser registradas em atas, sendo que as decisões/recomendações deverão ser tomadas com votos favoráveis de 2/3 de seus membros.

Parágrafo 11 - O coordenador do Comitê de Auditoria e Integridade, acompanhado de outros membros quando necessário ou conveniente, deve: (i) reunir-se com o Conselho de Administração e com o Conselho Fiscal; e (ii) comparecer à Assembleia Geral Ordinária e, quando for necessário, às Assembleias Gerais Extraordinárias da Companhia.

Parágrafo 12 - Os membros do Comitê de Auditoria e Integridade terão os mesmos deveres fiduciários e responsabilidades aplicáveis aos administradores da Companhia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

VII. EXERCÍCIO SOCIAL E RESULTADOS

Artigo 34. O exercício social coincide com o ano civil e, no seu término, a Companhia elaborará as demonstrações financeiras previstas na Lei das Sociedades por Ações para fins de publicação e apreciação pela Assembleia Geral.

Artigo 35. Do resultado de cada exercício social será deduzido, antes de qualquer participação, os eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o Imposto de Renda.

Parágrafo Único - Após procedidas as deduções referidas neste Artigo, a Assembleia Geral poderá atribuir aos empregados e administradores, sucessivamente e nessa ordem:

- (i) a participação estatutária dos empregados da Companhia até o limite máximo de 10% (dez por cento) dos lucros remanescentes; e
- (ii) a participação estatutária dos administradores, até o limite máximo legal.

Artigo 36. Deduzidas as participações mencionadas no Artigo 35 acima, o lucro líquido do exercício terá sucessivamente a seguinte destinação:

- (i) 5% (cinco por cento) para constituição de Reserva Legal até que atinja a 20% (vinte por cento) do Capital Social;
- (ii) 25% (vinte e cinco por cento) como dividendo mínimo obrigatório, ajustado de acordo com o Artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, a ser atribuído a todas as ações da Companhia;



(iii) 20% (vinte por cento) para constituição de reservas para aumento de capital, até atingir o limite de 20% (vinte por cento) do Capital Social;

(iv) até 50% (cinquenta por cento) para constituição da reserva para expansão, até que atinja 80% (oitenta por cento) do Capital Social, com a finalidade de assegurar investimentos em bens do ativo permanente, ou acréscimos de capital de giro, inclusive por meio de amortização das dívidas da Companhia, independentemente das retenções de lucro vinculadas ao orçamento de capital, e seu saldo poderá ser utilizado: (i) na absorção de prejuízos, sempre que necessário; (ii) na distribuição de dividendos, a qualquer momento; (iii) nas operações de resgate, reembolso ou compra de ações, autorizadas por Lei; e (iv) na incorporação ao Capital Social, inclusive mediante bonificações em ações novas.

Artigo 37. Salvo as deliberações em contrário da Assembleia Geral, o pagamento dos dividendos e de juros sobre o capital próprio serão efetivados no prazo de 60 (sessenta) dias da data da respectiva deliberação.

Parágrafo 1º - Por deliberação do Conselho de Administração, nos termos do Artigo 23 acima, pode a Companhia levantar balanços semestrais ou relativos a períodos menores, bem como declarar dividendos e/ou juros sobre o capital próprio à conta de lucros apurados nesses balanços, de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral, na forma prevista em Lei.

Parágrafo 2º – Os dividendos intermediários e os juros sobre capital próprio declarados em cada exercício social poderão ser imputados ao dividendo obrigatório do resultado do exercício social.

Artigo 38. Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

VIII. DA ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO, DO CANCELAMENTO DO REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA E DA SAÍDA DO NOVO MERCADO

Artigo 39. A alienação de controle da Companhia, direta ou indiretamente, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição, de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das ações (“OPA”) tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e regulamentação



vigentes e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Parágrafo 1º - Para fins deste Estatuto Social, entende-se por controle e seus termos correlatos o poder efetivamente utilizado por acionista de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito, independentemente da participação acionária detida.

Parágrafo 2º - Em caso de alienação indireta de controle, o adquirente deve divulgar o valor atribuído à Companhia para os efeitos de definição do preço da OPA, bem como divulgar a demonstração justificada desse valor.

Parágrafo 3º - A OPA deve observar as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 40. Após uma operação de alienação de controle da Companhia e da subsequente realização de OPA, o adquirente do controle, quando necessário, deverá tomar as medidas cabíveis para recompor o percentual mínimo de ações em circulação previsto no Regulamento do Novo Mercado, dentro dos 18 (dezoito) meses subsequentes à aquisição do poder de controle.

Artigo 41. A saída da Companhia do Novo Mercado, seja por ato voluntário, compulsório ou em virtude de reorganização societária, deve observar as regras constantes do Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 42. Sem prejuízo do disposto no Regulamento do Novo Mercado, a saída voluntária do Novo Mercado deverá ser precedida de OPA que observe os procedimentos previstos na regulamentação editada pela CVM sobre OPA para cancelamento de registro de companhia aberta e os seguintes requisitos: (i) o preço ofertado deve ser justo, sendo possível, o pedido de nova avaliação da Companhia na forma estabelecida na Lei das Sociedades por Ações; e (ii) acionistas titulares de mais de 1/3 das ações em circulação deverão aceitar a OPA ou concordar expressamente com a saída do Novo Mercado sem a efetivação de alienação das ações.

Parágrafo Único. A saída voluntária do Novo Mercado pode ocorrer independentemente da realização de OPA mencionada neste Artigo, na hipótese de dispensa aprovada em Assembleia Geral, observadas as regras e condições do Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 43. Sem prejuízo do disposto no Regulamento do Novo Mercado, a saída compulsória do Novo Mercado deverá ser precedida de OPA que observe os procedimentos previstos na



regulamentação editada pela CVM sobre ofertas públicas de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta e os requisitos estabelecidos no *caput* do Artigo 42.

Parágrafo Único. Na hipótese de não atingimento do percentual de aquisição de ações que autorizem a saída do Novo Mercado, após a realização da OPA prevista no *caput*, as ações de emissão da Companhia ainda serão negociadas pelo prazo de 6 (seis) meses no Novo Mercado, contados da realização do leilão da OPA, sem prejuízo da aplicação de eventuais sanções pela B3.

Artigo 44. É facultada a formulação de uma única OPA, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo 0, no Regulamento do Novo Mercado, na legislação societária ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de OPA e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

Artigo 45. Os acionistas responsáveis pela realização da OPA prevista neste Capítulo VIII, no Regulamento de Listagem no Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM poderão assegurar sua efetivação por intermédio de qualquer acionista ou terceiro.

Parágrafo Único - A Companhia ou o acionista, conforme o caso, não se eximem da obrigação de realizar a OPA que seja de sua responsabilidade até que a mesma seja concluída com observância das regras aplicáveis.

IX. DO JUÍZO ARBITRAL

Artigo 46. A Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, na Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, toda e qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionadas com ou oriundas da sua condição de emissor, acionista, administrador ou membro do Conselho Fiscal, conforme o caso, e, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, decorrentes das disposições contidas, na Lei nº 6.385/1976, na Lei das Sociedades por Ações, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral e daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do contrato de participação do Novo Mercado, assim como do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, a ser conduzida em conformidade com este último Regulamento.



X. DA LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 47. A Companhia entrará em liquidação nos casos determinados em lei, cabendo à Assembleia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar nesse período, obedecidas as formalidades legais.

XI. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 48. A Companhia observará os acordos de acionistas arquivados na sede social, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora dos trabalhos assembleares ou das reuniões do Conselho de Administração acatar declaração de voto de qualquer acionista, signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social ou de membro do Conselho de Administração eleito pelos signatários de tal acordo, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à Companhia aceitar e proceder à transferência de ações e/ou à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas arquivado na sede social.



ANEXO IV

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DEVIDOS POR BRF S.A.**

para emissão de

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE
DA 25ª EMISSÃO DA
BARI SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Aberta
CNPJ nº 10.608.405/0001-60



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA – SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO	13
CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	16
CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI	24
CLÁUSULA QUINTA – DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA	27
CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI	32
CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIA	36
CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI	41
CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO	42
CLÁUSULA DEZ – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	43
CLÁUSULA ONZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	45
CLÁUSULA DOZE – RISCOS	50
CLÁUSULA TREZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	82
CLÁUSULA QUATORZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	82
CLÁUSULA QUINZE - AGENTE FIDUCIÁRIO	86
CLÁUSULA DEZESSEIS - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI	94
CLÁUSULA DEZESSETE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	97
CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE	101
CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DO TERMO	101
CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES	102
CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS	102
CLÁUSULA VINTE E DOIS – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO	103
ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI	106
ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	112
ANEXO III – OPERAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO	116
ANEXO IV – DECLARAÇÕES	117



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

BARI SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, Cj. 02, Água Verde, CEP 80250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

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

RESOLVEM celebrar este *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BRF S.A., para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 25ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.* ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 25ª Emissão da Bari Securitizadora S.A., de acordo com a legislação em vigor e conforme as condições e cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

1.1.1. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; e (vii) todas as referências a Securitizadora e ao Agente Fiduciário incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

<u>"Agente Fiduciário":</u>	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., conforme definido no preâmbulo.
<u>"Alienação Fiduciária do Imóvel":</u>	A alienação fiduciária do Imóvel, a ser constituída em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.
<u>"Auditor Independente":</u>	Auditor independente a ser contratado pela Emissora para realização da auditoria do Patrimônio Separado.
<u>"Assembleia Geral de Titulares dos CRI":</u>	A assembleia de Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula Décima Sexta deste Termo.
<u>"B3":</u>	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (BALCÃO B3).
<u>"Banco Liquidante":</u>	ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100 – Torre Itausa, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.
<u>"CCI":</u>	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, sem garantia real imobiliária, conforme identificada no Anexo II deste Termo de Securitização.
<u>"Cedente":</u>	SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado na forma da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 175, de 23 de dezembro de 2023, conforme alterada, e do seu regulamento, inscrito no CNPJ sob o n.º 53.372.824/0001-59, administrado por ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários para o exercício profissional de administração fiduciária de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 18.897, de 07 de julho de 2021, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1726, 19º andar, conj. 194, bairro Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 16.695.922/0001-09.

"CETIP21":

CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.

"Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos"

O Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 29 de janeiro de 2024, entre o Cedente, na qualidade de promissário cessionário, o Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística, inscrito no CNPJ sob o nº 37.295.919/0001-60, na qualidade de promitente cedente, e a Guardian Gestora Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37, em que o Cedente se comprometeu a alienar e o Devedor se comprometeu a adquirir os direitos aquisitivos sobre o Imóvel.

"Condição Resolutiva":

O não cumprimento das Condições Precedentes, conforme item 2.6 deste Termo de Securitização.

"Condições Precedentes":

As condições precedentes para o pagamento do Valor de Cessão ao Cedente, conforme previstas no Contrato de Cessão.

"Condições Suspensivas Cessão":

As condições suspensivas previstas na cláusula 1.2 do Contrato de Cessão.

"Condições Suspensivas Termo de Securitização":

São as condições previstas no item 2.5 deste Termo de Securitização.

"Conta Centralizadora":

A conta corrente nº 51776-5, agência 3721, do Banco Itaú, de titularidade da Emissora.

"Contrato de Alienação Fiduciária":

O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre o Cedente, na qualidade de



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual o Imóvel será alienado fiduciariamente em favor da Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.

"Contrato de Cessão":

O Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado nesta data, entre o Cedente e a Emissora, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos pelo Cedente à Emissora, observadas as Condições Precedentes e a Condição Suspensiva.

"Contrato de Distribuição":

O Contrato de Coordenação e Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª Série da 25ª Emissão da Bari Securitizadora S.A. a ser celebrado, entre a Emissora, o Coordenador Líder e o Cedente, para reger a forma de distribuição dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160.

"Contrato de Locação Atípica":

O Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças, datado de 13 de outubro de 2011 e conforme aditado, o qual tem por objeto a locação do Imóvel para a Devedora.

"Coordenador Líder":

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

"Créditos Imobiliários":

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

"CRI":

São os CRI da 1ª Série da 25ª Emissão da Emissora, emitidos pela Emissora com lastro na CCI representativa dos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo, os quais serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160.



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

"CRI em Circulação":

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

"CVM":

A Comissão de Valores Mobiliários.

"Data de Atualização":

A Data de Pagamento do mês de março de cada ano, sendo a primeira em 18 de março de 2024.

"Data de Emissão":

O dia 23 de fevereiro de 2024.

"Data de Pagamento":

Conforme disposto no Anexo I ao presente Termo.

"Despesas Iniciais":

São os custos e as despesas iniciais da operação, previstas no Anexo I do Contrato de Cessão.

"Despesas Recorrentes":

Despesas recorrentes vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes na tabela do Anexo I ao Contrato de Cessão, e eventuais despesas recorrentes extraordinárias futuras, desde que devidamente comprovadas.

"Devedora":

BRF S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Rua Jorge Tzachel, nº 475, CEP 88.301-600, inscrita no CNPJ sob o nº 01.838.723/0001-27.

"Dia(s) Útil(eis)":

Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo, feriado declarado nacional, feriados no município de São Paulo ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede da Securitizadora, ressalvados os casos em que o



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

pagamento deva ser realizado por meio da B3 (Balcão B3), onde somente serão prorrogados se coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

"Documentos da Operação":

Quando mencionados em conjunto, (i) o Contrato de Locação Atípica; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária; (v) o presente Termo de Securitização; e (vi) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente operação e que venham a ser celebrados.

"Documento de Aceitação da Oferta":

O documento de aceitação da Oferta dos CRI, o qual contempla a ordem de investimentos, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua ciência em relação a todos os termos e condições deste Termo de Securitização, dos Prospectos e da Oferta.

"Emissão":

A 1ª Série da 25ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.

"Escritura de Emissão de CCI":

O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, firmado nesta data entre a Emissora, a Instituição Custodiante e o Cedente, mediante o qual a Emissora emitiu a CCI.

"Escriturador":

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.194.353/0001-64, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, CEP 04.538-132., acima qualificado, instituição responsável pela escrituração dos CRI.

"Eventos de Multa Indenizatória":

São os eventos previstos no item 7.1. do Contrato de Cessão.

"Eventos de Recompra Compulsória":

São os eventos previstos no item 6.1 do Contrato de Cessão, que, quando ocorridos e posteriormente ratificados pela manifestação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, observados o quórum e os procedimentos previstos no item 16.8.1 deste Termo, ensejam a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários pelo Cedente, nos termos previstos no Contrato



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

de Cessão.

"Fundo de Despesas":

Fundo de despesas no montante inicial de R\$ 335.771,67 (trezentos e trinta e cinco mil, setecentos e setenta e um reais e sessenta e sete centavos), a ser constituído mediante a retenção, na Conta Centralizadora, do valor decorrente da primeira integralização dos CRI, e o qual poderá ser utilizado para o pagamento das Despesas Recorrentes e eventuais despesas extraordinárias futuras.

"Garantias":

A Alienação Fiduciária do Imóvel, a ser constituída nos termos do Contrato de Cessão e o Fundo de Despesas.

"IGP-M/FGV":

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

"Imóvel":

O imóvel localizado na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rodovia BR-324, 13750, GL, Palestina, CEP 41.308-500, objeto da matrícula nº 15.040 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade de Salvador, Estado da Bahia.

"Instituição Custodiante"

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., acima qualificada.

"Investidores":

Os Investidores Qualificados e os Investidores Profissionais, quando em conjunto;

"Investidores Qualificados":

Os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30;

"Investidores Profissionais":

Os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30.

"IPCA/IBGE":

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

"Instituições Participantes"

Significa as instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, habilitadas e autorizadas pela CVM, as quais poderão ser



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição dos CRI, por adesão aos termos e condições do Contrato de Distribuição.

"Lâmina":

Significa o documento complementar aos Prospectos e consistente com este, que sintetiza o seu conteúdo e as principais características da Oferta, bem com os riscos atrelados à Emissora, ao Cedente, à Devedora e aos CRI, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160.

"Lei 10.931/04":

Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

"Lei 11.101/05":

Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária.

"Lei 12.431/11":

Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011.

"Lei nº 14.430/22":

Significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, que dispõe, dentre outros temas, sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis.

"MDA":

Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

"Multa Indenizatória":

Multa compensatória, a título de indenização, que será paga pelo Cedente na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, na forma do item 7.2. do Contrato de Cessão.

"Obrigações Garantidas":

Significa: **(i)** o cumprimento de todas as obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato de Locação Atípica, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários; **(ii)** o cumprimento de todas as



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Cedente no Contrato de Cessão, incluindo mas não se limitando à Recompra Compulsória, à Multa Indenizatória e a obrigação de recomposição do Fundo de Despesas; e, ainda, **(iii)** o ressarcimento de toda e qualquer importância incorrida por conta da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e prerrogativas decorrentes dos CRI, o que inclui, mas não se limita ao pagamento das Despesas do Patrimônio Separado previstas no neste instrumento, à execução das Garantias, incluindo honorários advocatícios comprovadamente incorridos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pela Instituição Custodiante, custas e despesas judiciais e/ou arbitrais, despesas condominiais, além de imposto territorial urbano (IPTU) e outros eventuais tributos, taxas e/ou comissões.

"Oferta":

Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, a ser realizado nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

"Pessoas Vinculadas"

Controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, das Instituições Participantes, da Emissora, e do Cedente, 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, e 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.

"Patrimônio Separado":

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



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

<u>"Primeira Data de Pagamento":</u>	Data de Pagamento subsequente à primeira data de integralização dos CRI;
<u>"Prospectos":</u>	Significa o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando em conjunto.
<u>"Prospecto Definitivo":</u>	Significa o "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª Série, da 25ª (Vigésima Quinta) Emissão, da Bari Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela BRF S.A.", a ser disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, quando da divulgação do anúncio de início da Oferta.
<u>"Prospecto Preliminar":</u>	Significa o "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª Série, da 25ª (Vigésima Quinta) Emissão, da Bari Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela BRF S.A.", a ser disponibilizado aos Investidores após o requerimento do registro automático da Oferta na CVM, quando da divulgação do aviso a mercado.
<u>"Recompra Compulsória":</u>	A obrigação do Cedente de recomprar os Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, pelo Valor de Recompra, na ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória.
<u>"Recompra Facultativa":</u>	A faculdade do Cedente de recomprar, a qualquer tempo, parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, pelo Valor de Recompra.
<u>"Recompra pela Venda Permitida"</u>	Significa a recompra dos Créditos Imobiliários pelo Cedente, no caso de transferência do Imóvel, a qualquer título, a terceiros, observados os termos do Contrato de Cessão;
<u>"Regime Fiduciário":</u>	O regime fiduciário a ser instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.

<u>"Resolução CVM 17":</u>	Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.
<u>"Resolução CVM 30":</u>	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
<u>"Resolução CVM 60":</u>	Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
<u>"Resolução CVM 160":</u>	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
<u>"Titulares dos CRI":</u>	Os detentores dos CRI.
<u>"Valor Total da Emissão"</u>	O valor total da emissão dos CRI, no montante de R\$ 108.279.685,27 (cento e oito milhões, duzentos e setenta e nove mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e vinte e sete centavos).
<u>"Valor de Recompra":</u>	Valor previsto no subitem 6.1.5 do Contrato de Cessão, que será pago pelo Cedente na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória ou em caso de Recompra Facultativa, ou de Recompra pela Venda Permitida.

CLÁUSULA SEGUNDA – SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO

- 2.1. Lastro dos CRI: Trata-se de emissão de CRI lastreados na totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato de Locação Atípica, representados pela CCI.
- 2.2. Cessão de Créditos: Os Créditos Imobiliários foram cedidos à Emissora pelo Cedente, por meio do Contrato de Cessão.
- 2.3. Devedora: A devedora dos Créditos Imobiliários é a Devedora, nos termos do Contrato de Locação Atípica.
- 2.4. Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se no valor dos aluguéis devidos no âmbito do Contrato de Locação Atípica.



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

2.4.1. O documento pelo qual a CCI foi emitida encontra-se devidamente custodiado junto à instituição Custodiante, nos termos do § 4º, do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.5 Condição Suspensiva Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização é emitido com a condição suspensiva de atendimento das Condições Suspensivas Cessão na forma e prazo estabelecidos na cláusula 1.2 do Contrato de Cessão.

2.6. Condição Resolutiva: o não atendimento das Condições Precedentes e das Condições Suspensivas Cessão até a Data do Fechamento (inclusive) (conforme definida no Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos).

CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

3.1.1. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão dos CRI, Créditos Imobiliários sempre em montante equivalente aos valores dos respectivos CRI subscritos, pelos Titulares dos CRI, a qualquer tempo durante o período de distribuição dos CRI.

3.2. Autorização: A presente Emissão foi aprovada, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, conforme Ata de Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora realizada em 29 de agosto de 2022, registrada na Junta Comercial do Paraná sob o nº 20226946894, em 06 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). Na data de assinatura deste Termo de Securitização, já foram emitidos o volume global de emissão de R\$ 9.069.934.902,84 (nove bilhões, sessenta e nove milhões, novecentos e trinta e quatro mil, novecentos e dois reais e oitenta e quatro centavos).

3.3. Vinculação: A Emissora realiza, por meio deste Termo, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação a esta Emissão dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com valor total de R\$ 121.516.683,13 (cento e vinte e um milhões, quinhentos e dezesseis mil, seiscentos e oitenta e três reais e treze centavos) na data de emissão da CCI, conforme devidamente identificado no Anexo II a este Termo.

3.4. Aquisição dos Créditos Imobiliários e Destinação dos Recursos: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão, observadas as Condições Suspensivas Cessão, estabelecidas e definidas no Contrato de Cessão, as quais devem ser atendidas até a data de integralização



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

dos CRI. Os recursos decorrentes da subscrição e integralização dos CRI serão destinados ao pagamento do valor da cessão devido pela Emissora ao Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários, descontados dos recursos necessários para: (i) o pagamento das Despesas Iniciais e de eventuais outras despesas iniciais extraordinárias, previstas no Anexo I do Contrato de Cessão; e (ii) a constituição do Fundo de Despesas. A Emissora deverá comprovar ao Agente Fiduciário, através de extratos bancários e outros documentos que se façam necessários, o direcionamento previsto nos itens acima descritos, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o respectivo pagamento/constituição, e desde que solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário.

3.4.1. Nos termos do item 2.4.1. do Contrato de Cessão, as Condições Precedentes nele estabelecidas deverão ser cumpridas até Data do Fechamento (inclusive) (conforme definida no Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos).

3.5. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, a partir da data do pagamento do Valor da Cessão e até a integral liquidação dos CRI. Fica certo e ajustado que a Emissora será responsável pela realização de todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Locação Atípica, apurando e informando à Devedora os valores por ela devidos, nos termos do Contrato de Locação Atípica. O Cedente se comprometeu, para os fins aqui estabelecidos, a colaborar com a Emissora no processo de apuração e cobrança dos valores devidos pela Devedora no âmbito do Contrato de Locação Atípica.

3.6. A exposição máxima equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da emissão de devedores ou coobrigados, nesta Oferta foi ressalvada em razão da Devedora ser companhia aberta conforme disposto no artigo 43-A da Resolução CVM 60.

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

CRI

1. Emissão: 25ª;
2. Série: 1ª;
3. Quantidade de CRI: 108.279 (cento e oito mil, duzentos e setenta e nove);



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

4. Valor Global da Emissão: R\$ 108.279.685,27 (cento e oito milhões, duzentos e setenta e nove mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e vinte e sete centavos);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00632873;
6. Prazo da Emissão: 1.425 (mil quatrocentos e vinte e cinco) dias, a contar da Data de Emissão;
7. Atualização Monetária: Anualmente, pela variação acumulada do IPCA/IBGE;
8. Juros Remuneratórios: 6,10% (seis inteiros e dez centésimos por cento) ao ano;
9. Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: De acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização;
10. Periodicidade de Pagamento de Amortização: De acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização;
11. Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O primeiro pagamento será devido em 18 de março de 2024 e o último em 18 de janeiro de 2028, conforme disposto no Anexo I a este Termo de Securitização;
12. Data de Pagamento de Amortização: O primeiro pagamento será devido em 18 de março de 2024 e o último em 18 de janeiro de 2028, conforme disposto no Anexo I a este Termo de Securitização;
13. Regime Fiduciário: Sim;
14. Ambiente de Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
15. Data de Emissão: 23 de fevereiro de 2024;
16. Local de Emissão: São Paulo – SP;
17. Data de Vencimento Final: 18 de janeiro de 2028;
18. Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante no Anexo I deste Termo de Securitização;



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

29. Garantia: Alienação Fiduciária do Imóvel e Fundo de Despesas;
20. Garantia flutuante: Não há;
21. Coobrigação da Emissora: Não há;
22. Possibilidade de Resgate Antecipado: Sim, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, nos termos do item 8.2 deste Termo de Securitização;
23. Classificação de risco: Não há;
24. Fatores de Risco: os fatores de risco da presente Emissão estão detalhados neste Termo, no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo;
25. Classificação ANBIMA dos CRI: (i) Categoria – Corporativos; (ii) Concentração – Concentrados; (iii) Tipo de Seguimento – Logístico; (iv) Tipo de Contrato com Lastro – Locação.
- 4.2. Distribuição e Negociação: Os CRI desta Emissão serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3, e para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente através da B3.
- 4.2.1. Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários, observado que os CRI adquiridos no âmbito da Oferta somente poderão ser negociados no mercado secundário ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso “iii” do artigo 86 da Resolução CVM 160.
- 4.3. Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Neste sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 e, adicionalmente, os extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.
- 4.4. Prorrogação de prazos: Considerar-se-ão prorrogados, até o próximo Dia Útil, os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária pela Securitizadora, se o vencimento não coincidir com um Dia Útil.



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

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

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

4.5. Impontualidade no Pagamento: Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos e desde que a impontualidade não seja decorrente de algum fator exógeno que fuja ao controle da Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente atualizados e acrescidos da respectiva remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

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

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

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

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

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

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



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

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

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

NI_k = Número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da respectiva Data de Pagamento. Para fins de exemplificação, considerando a Data de Pagamento do mês de março de 2025 como a Data de Atualização, será utilizado o número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês de fevereiro de 2025, referente ao mês de janeiro de 2025.

NI_{k-1} = Número índice do IPCA/IBGE do mês anterior ao mês "k" e, para Primeira Data de Pagamento, o valor do número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês de fevereiro de 2024, referente ao mês de janeiro de 2024.

dcp e dct = conforme definidos abaixo.

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

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



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

5.2. Cálculo da Remuneração: A Remuneração será composta pelos juros remuneratórios, capitalizados diariamente, de forma exponencial *pro-rata* temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a Data de Emissão, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

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

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

Sda = Conforme subitem 5.1 acima;

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

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

i = 6,10.

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão dos CRI ou a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo "dcp" um número inteiro; e

dct = Número de dias corridos entre a Data de Pagamento anterior e a próxima Data de Pagamento. Exclusivamente para a Data de Pagamento do dia 18 de março de 2024, considera-se dct como sendo 29 (vinte e nove) dias.

5.3. Amortização Mensal: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, será amortizado mensalmente, nas datas estipuladas no Anexo I ao presente Termo.

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

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



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

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

S_{da} = Conforme definido no item 5.1 acima.

T_{ai} = i -ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com tabela do Anexo I

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

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

VR = Valor de Recompra, na data de cálculo;

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

i = 6,10%.

m = Número de meses entre a Data de Pagamento do PMT_i , e a Data de Pagamento imediatamente anterior à data de cálculo;

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

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

C_n = Fator acumulado de atualização monetária na Data de Atualização imediatamente anterior para os PMT_i anteriores à próxima Data de Atualização, e para os PMT_i devidos a partir da próxima Data de Atualização, inclusive, é o fator acumulado de atualização monetária na data de apuração do saldo devedor dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

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

5.5. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora disponibilizará o respectivo pagamento na conta indicada pelo respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargos moratórios e/ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.

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

- a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data de pagamento da parcela;
- b) Juros Remuneratórios dos CRI capitalizados em meses anteriores e não pagos e/ou Multa e Juros moratórios;
- c) Amortização programada dos CRI devida e não paga;
- d) Juros Remuneratórios dos CRI vencidos no respectivo mês de pagamento;
- e) Amortização programada do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme tabela vigente e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- f) Recomposição do Fundo de Despesas; e
- g) Amortização extraordinária dos CRI.

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

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

5.7. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula Nona abaixo.



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

5.8. Fundo de Despesas: Será constituído um fundo de despesas no montante inicial de R\$ 335.771,67 (trezentos e trinta e cinco mil, setecentos e setenta e um reais e sessenta e sete centavos), mediante retenção, na Conta Centralizadora, do valor decorrente da integralização dos CRI, o qual poderá ser utilizado para o pagamento das Despesas Recorrentes, além das Despesas do Patrimônio Separado e/ou despesas extraordinárias, das quais o Cedente declara para todos os fins e efeitos de direito conhecer e concordar.

5.8.1. Todos os recursos que sobejarem após o pagamento das obrigações do CRI, observada a Prioridade de Pagamentos prevista no item 5.6., acima, serão incorporados ao Fundo de Despesas para a sua recomposição. Na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao montante comprovadamente necessário para garantir o pagamento das Despesas Recorrentes, presentes e futuras, a Emissora deverá notificar o Cedente para que realize o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o necessário para garantir o pagamento das despesas recorrentes, presentes e futuras, apuradas até a liquidação dos CRI, estando o Cedente obrigado a realizar tal depósito no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação.

5.8.2. Caso após a quitação integral dos Créditos Imobiliários e dos CRI sobejem recursos na Conta Centralizadora, a Emissora estará obrigada a devolver tais recursos à Cedente, líquidos de tributos.

5.9. Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados, pela Emissora em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão do BR Partners Banco de Investimentos S.A. ou de outras instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha ("Investimentos Permitidos"), sendo certo que todo e qualquer rendimento decorrente dos Investimentos Permitidos será automaticamente incorporado ao Fundo de Despesas. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora.

5.9.1. Após a liquidação dos CRI, se houver recursos livres excedentes, integrando o Patrimônio Separado, estes serão devolvidos ao Cedente.



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

5.10. Direito ao Recebimento: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido nos termos deste Termo de Securitização, os investidores que sejam Titulares dos CRI ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1. Plano de Distribuição. A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição elaborado nos termos da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores.

6.1.1. A Oferta será destinada exclusivamente aos Investidores, sendo que poderá ser admitida a participação de "Pessoas Vinculadas", assim definidas pelo artigo 1º da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022, que alterou o inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.

6.1.2. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

6.1.4. Os CRI desta Emissão serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, pelos Investidores, pelo Valor Nominal Unitário, e, após a Data de Emissão dos CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão dos CRI até a data da efetiva integralização, sendo admitido deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicado de forma igualitária em todos os CRI integralizados em uma mesma data de integralização. Os CRI serão subscritos por meio dos Documentos de Aceitação da Oferta e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores, à vista, observados os demais termos dos referidos Documentos de Aceitação da Oferta, devendo os Investidores, por ocasião da subscrição, prestar, por escrito, declaração atestando:

- a) que as informações recebidas são suficientes para a sua tomada de decisão a respeito da Oferta;
- b) sua condição de Investidor Qualificado ou Investidor Profissional;
- c) que estão cientes de que a subscrição e integralização do CRI será feita, sem a formalização da Alienação Fiduciária do Imóvel e que o Imóvel objeto da garantia poderá ser onerado em 2º grau;
- d) que obtiveram exemplar do Prospecto e do Termo de Securitização, estando de acordo com todos os seus termos e condições;
- d) que estão cientes de que a Oferta dos CRI foi registrada de forma automática na CVM; e



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

e) que estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM nº 160, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar a confirmação de que teve acesso a todos os Documentos Operação e da Oferta e a sua concordância expressa aos termos e condições dos documentos da Oferta.

6.1.4.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato de sua subscrição.

6.1.4.2. A integralização dos CRI será realizada via B3 e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora.

6.1.5. 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 as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo); 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 as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022, conforme em vigor, controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, das Instituições Participantes, da Emissora, e do Cedente, 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, e 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.

6.1.6 O rateio, na hipótese de demanda superior ao Valor Total da Emissão, sem prejuízo às disposições acima, deverá ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária, observado o plano de distribuição previsto neste Contrato de Distribuição. Os Investidores serão informados do resultado do rateio após o início da distribuição, pelo Coordenador Líder e/ou pelas Instituições Participantes, por meio do endereço eletrônico ou telefone indicado pelo Investidor no Documento de Aceitação da Oferta.

6.1.7. A vedação de colocação e o rateio não se aplicam aos casos em que, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada. Nessa hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas ficará limitada ao necessário para perfazer



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos valores mobiliários por elas demandados.

6.1.8. A Oferta também será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 16 e seguintes do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

6.2. Oferta a Mercado. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do aviso ao mercado, nos termos da Resolução CVM 160 e do Prospecto Preliminar, a ser disponibilizado aos Investidores após o requerimento do registro automático da Oferta na CVM nos Meios de Divulgação (conforme definido abaixo) ("Oferta a Mercado"). Simultaneamente à divulgação do aviso ao mercado, o Coordenador Líder deverá encaminhar à SRE e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do aviso ao mercado e do Prospecto Preliminar sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

6.2.1. As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação").

6.2.2. A Oferta a Mercado é irrevogável, observadas as hipóteses de suspensão, cancelamento, alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência da Emissora; (ii) perda do registro de companhia securitizadora, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 60, pela Emissora; e (iii) ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição.

6.2.3. A Oferta a Mercado está sujeita ao atendimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, as quais deverão ser satisfeitas até a primeira data de integralização dos CRI, sendo certo que tais condições encontram-se previamente indicadas no Contrato de Distribuição e constarão do Prospecto Preliminar.

6.3. Publicidade da Oferta. Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Emissora e ao Coordenador Líder dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio de disseminação do Prospecto Preliminar, da Lâmina, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

6.3.1. Os materiais publicitários eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após o início da Oferta a Mercado, deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

6.4. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- (i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e
- (ii) divulgação do anúncio de início da Oferta e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do anúncio de início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do anúncio de início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

6.5. Plataforma de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos Investidores será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

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

6.7. Prazo Máximo de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta.

6.8. Encerramento da Oferta. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento da Oferta").

6.9. Regime de Distribuição: Observadas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI aos investidores sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade dos CRI, conforme os prazos previstos no Contrato de Distribuição.

CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

7.1. Garantias: Para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídos: (i) a Alienação Fiduciária do Imóvel, a ser formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária, de acordo com os prazos estabelecidos no item 5.2 do Contrato de Cessão, entre o Cedente, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária; (ii) o Fundo de Despesas, nos termos do item 5.8., acima.

7.2. Sinistro Total ou Parcial do Imóvel: Na hipótese de sinistro total ou parcial das construções existentes no Imóvel, nos termos do item 19.7. do Contrato de Locação Atípica, a Devedora deverá obrigatoriamente utilizar a indenização do Seguro Patrimonial para a reconstrução, total ou parcial das construções existentes no Imóvel, até o limite do valor indenizado.

7.3. Apólice do Seguro: Em atendimento ao quanto previsto no Contrato de Locação Atípica a Devedora contratou seguro patrimonial para o Imóvel, com previsão de que seja propiciada a cobertura do montante necessário para a reconstrução do Imóvel e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro no prazo de 12 (doze) meses, com o valor da indenização em montante suficiente à reposição das construções existentes no Imóvel no estado anterior ao sinistro, com base na avaliação do Imóvel à época da contratação da apólice e de suas renovações anuais obrigatórias, além da obrigação de contratação de seguro contra perda de aluguéis pelo prazo mínimo de 12 (doze) meses contado da data do sinistro até a data de reconstrução do Imóvel ("Seguro Patrimonial").

7.3.1. A apólice do Seguro Patrimonial deverá estipular a Emissora como única beneficiária da indenização objeto do seguro contratado, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de todas as coberturas disponíveis no mercado de seguro predial brasileiro, tais como, mas não limitado a incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves. Nesse sentido, a Devedora deverá, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação sobre a cessão de créditos, realizar o endosso do Seguro Patrimonial em favor da Cessionária. O Cedente deverá, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de realização do endosso, encaminhar à Cessionária, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, o devido comprovante da efetivação do endosso do Seguro Patrimonial.

7.3.2. O valor de cobertura do Seguro Patrimonial deverá ser reavaliado anualmente, de forma a caracterizar a reposição integral dos bens segurados em caso de sinistro, de acordo com o critério previsto no item 19.2. do Contrato de Locação Atípica.

7.3.3 O Seguro Patrimonial deverá ser contratado e renovado pela Devedora junto a qualquer seguradora de reconhecida idoneidade, tida como de primeira linha, classificada entre as 10 (dez) primeiras por capital social no ranking de Superintendência de Seguros Privados ("SUSEP") conforme cláusula 19.2 do Contrato de Locação, observado que: (i) caso referida seguradora seja a mesma empresa responsável por segurar os



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

demais imóveis de propriedade da Devedora, tal seguradora estará desde já previamente autorizada; (ii) caso se trate de seguradora diversa, a locadora deverá aprovar previamente a seguradora a ser contratada.

7.4. Indenização decorrente do Seguro: Na hipótese de sinistro total ou parcial das construções existentes no Imóvel, nos termos do item 19.7. do Contrato de Locação Atípica, a Devedora deverá obrigatoriamente utilizar a indenização do Seguro Patrimonial para a reconstrução, total ou parcial das construções existentes no Imóvel, até o limite do valor indenizado.

7.5. Formalização e Registro do Contrato de Alienação Fiduciária. A Alienação Fiduciária do Imóvel será formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da lavratura da Escritura Definitiva, e será constituída mediante o registro do Contrato de Alienação Fiduciária, e qualquer aditamento subsequente, no competente Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Imóvel.

7.6.1. O Contrato de Alienação Fiduciária, celebrado nos termos previstos no item 7.6, acima, deverá ser (i) prenotado pelo Cedente para registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de máximo de até 05 (cinco) Dias Úteis após sua celebração; e (ii) registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 120 (cento e vinte) dias após a data de sua prenotação, às expensas do Cedente, sendo este período prorrogável por mais dois períodos consecutivos de 30 (trinta) dias caso a Cedente comprove que está cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e que não houve baixa da prenotação..

7.6.2. O Cedente deverá, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção do registro do Contrato de Alienação Fiduciária, entregar à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, 1 (uma) via digital do Contrato de Alienação Fiduciária, e seus eventuais aditamentos, conforme o caso, registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como a certidão de matrícula do Imóvel demonstrando o registro do Contrato de Alienação Fiduciária e que o Imóvel se encontra livre de quaisquer outros ônus ou gravames.

CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

8.1. Amortização Extraordinária Voluntária: A Emissora não poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado parcial voluntário dos CRI.

8.2. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI: Os CRI serão amortizados extraordinariamente, de forma parcial, ou resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, a saber: na ocorrência (i) da Recompra Compulsória prevista no item 6.1. do Contrato de Cessão; (ii) da Recompra Facultativa prevista no item 6.2 do Contrato de Cessão; (iii) do pagamento da



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

Multa Indenizatória prevista no item 7.2. do Contrato de Cessão; (iv) de Recompra pela Venda Permitida, previsto no item 4.1. (x) do Contrato de Cessão; ou (v) de recebimento pela Emissora de valores decorrentes do Contrato de Locação Atípica, a qualquer título, seja indenização, multa ou antecipação ao fluxo de pagamentos esperado dos Créditos Imobiliários.

8.2.1. Na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, e, observado o procedimento estabelecido no item 6.1.1. do Contrato de Cessão, o Cedente deverá adquirir compulsoriamente os Créditos Imobiliários, e ficará obrigado a pagar à Emissora, ainda, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o Valor de Recompra. Verificado o exercício da Recompra Facultativa, o Cedente deverá adquirir os Créditos Imobiliários mediante o pagamento do Valor de Recompra.

8.2.2. Em caso de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, o valor a ser pago pela Emissora aos Titulares dos CRI será correspondente ao saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios e atualização monetária *pro rata temporis*, além de quaisquer despesas pendentes relacionadas à Emissão, na data do efetivo pagamento.

8.2.3. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a Amortização Extraordinária parcial ou Resgate Antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo. Neste sentido, a Emissora deverá: (i) no caso de ocorrência das hipóteses de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, previstas no item 6.1. do Contrato de Cessão, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI, para deliberar pela aprovação ou não da Recompra Compulsória e, consequentemente, da Amortização Extraordinária ou do Resgate Antecipado dos CRI, observados os prazos e procedimentos previstos na Cláusula Dezesseis, abaixo, sendo certo que, caso aprovada a Recompra Compulsória, a Emissora notificará o Cedente para que realize a recompra dos Créditos Imobiliários no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, viabilizando a Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado dos CRI no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento dos valores da Recompra Compulsória na Conta Centralizadora; e (ii) no caso de ocorrência dos eventos previstos nos subitens (ii), (iii), (iv) e (v) do item 8.2., acima, observados os prazos e procedimentos previstos no Contrato de Cessão, conforme aplicável, informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, o evento que ensejará a Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado.

8.2.4. A amortização extraordinária parcial será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento, observando o previsto nos itens 5.6., 5.6.1 e 5.6.2 acima. No caso de Amortização Extraordinária parcial, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

disponibilizada ao Agente Fiduciário e à B3, e observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão dos CRI.

8.2.5. A Emissora deverá informar à B3, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência, acerca dos eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado dos CRI estabelecidos nesta Cláusula.

CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO

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

9.1.1. O Termo de Securitização pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430/22.

9.2. Segregação: Os Créditos Imobiliários, bem como as Garantias que constituem o Patrimônio Separado, sujeitas ao Regime Fiduciário, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3. Credores da Emissora: Os Créditos Imobiliários e a Garantia estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

9.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro contábil independente do restante de seu patrimônio, e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras.

9.4.1. A Emissora estabelece, para fins de publicação das demonstrações financeiras, que o exercício social do Patrimônio Separado será encerrado em dezembro de cada ano, sendo certo que o primeiro exercício será referente ao ano de 2024.

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



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

CLÁUSULA DEZ – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Transferência: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 10.2. abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantia, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese em que a Assembleia Geral de Titulares dos CRI venha a deliberar por tal liquidação.

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

- a) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado ou contestado através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- c) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou
- d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 10 (dez) dias corridos, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

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

10.2.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata o item 10.2. acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação ou da comunicação expedida aos Titulares dos CRI ou 08 (oito) dias, em segunda convocação, contados da data de nova publicação do edital de convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

convocação. A assembleia instalar-se-á, em primeira e segunda convocação, com qualquer número dos Titulares de CRI presentes, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, 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 titulares dos CRI em Circulação, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

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

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

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

10.4. Dação em Pagamento: Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, ou ainda, caso não existam recursos no Patrimônio Separado para possibilitar sua gestão/administração pela Emissora, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, e/ou ainda os recursos em resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e Garantia, serão entregues em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares de CRI, conforme o caso, a restituir prontamente ao Cedente eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares de CRI com relação à cobrança dos Créditos Imobiliários derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, aos CRI serão dados os Créditos Imobiliários na proporção detida por cada um deles. Adicionalmente, a cada CRI será dada em dação em pagamento a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI (exceto pelos Créditos Imobiliários), na proporção em que cada CRI



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

representa em relação à totalidade do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

10.5. Insuficiência de Bens. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430/22.

CLÁUSULA ONZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 3.200,00 três mil e duzentos reais ao mês, cobrada de forma antecipada e anual, sendo o primeiro pagamento do valor anual devido em até 5 (cinco) dias da data da primeira integralização dos CRI e os demais no mesmo dia dos anos subsequentes, e corrigidos pela IGPM/FGV, além de uma Remuneração Independente conforme previstos nos itens 11.6 e 11.6.1 abaixo.

11.1.1. A remuneração o definida no item 11.1. acima, 11.6 e 11.6.1, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

11.1.2. Os valores referidos nos itens 11.1, 11.6 e 11.6.1 deste Termo serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

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

a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de Créditos Imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente e controladoria, bem como as despesas com procedimentos legais e a contratação de agente de cobrança judicial e extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, se assim solicitado pelos Titulares dos CRI, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantia integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI mediante aporte de recursos, observados os riscos relacionados no item 12.1. deste Termo;
- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Emissora e/ou Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços;
- d) os eventuais tributos, taxas e/ou contribuições que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e a Garantia;
- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas:
 - (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou
 - (ii) sejam de responsabilidade do Cedente;
- f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente, contador e controladoria, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, da Garantia e do Patrimônio Separado;
- g) as despesas necessárias a administração e gestão do Patrimônio Separado, incluindo as devidas aos prestadores de serviços contratados no âmbito desta Oferta, inclusive as descritas no item 11.6 e 11.6.1 abaixo, caso não pagas pelo Cedente, além das necessárias à proteção e salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI e/ou do Patrimônio Separado pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário;
e
- h) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

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



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

- a) Registro da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro.
- b) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento: (i) parcela única de implantação no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e; (ii) parcelas anuais, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.
- c) As parcelas citadas no item “a” e “b” acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- d) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*; e
- e) A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora da CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

11.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 11.1. e 11.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pelo Cedente, parte obrigada por tais pagamentos, sem prejuízo do direito ao reembolso dos Titulares dos CRI, pelo Cedente, pelas despesas efetivamente suportadas pelos Titulares dos CRI, caso aplicável.

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

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

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

11.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Além das despesas indicadas nos itens 11.1., 11.2. e 11.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 11.1. acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução da Garantia, na hipótese de insuficiência do Fundo de Despesas, já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução da Garantia, bem como para a defesa dos interesses do Patrimônio Separado; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

responsável tributário.

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

11.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 11.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais e/ou arbitrais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos arbitrais, judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, o Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Contrato de Locação Atípica, desde que previamente aprovadas; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações arbitrais e/ou judiciais propostas pela Emissora ou contra a Emissora no âmbito dos CRI, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

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

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI em Circulação;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial ou liquidação da Securitizadora; ou
- (iii) em qualquer hipótese de inadimplemento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos previstos nos Documentos da Operação e/ou na Resolução CVM 60, por deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, desde que conte cumulativamente (i) com a ciência da Securitizadora; (ii) com a concordância de Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) dos titulares dos CRI em Circulação, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, e; (iii) que sejam devidamente



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

quitados todos os valores devidos à Securitizadora até o momento.

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

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

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

11.6.1 Será devida, pelo Cedente, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora de trabalho, atualizado anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("Remuneração Independente"), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Emissora, e estará limitada ao montante máximo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por demanda mensal direcionada, em caso de atividades extraordinárias, tais como: (i) de reestruturação da Oferta de CRI; (ii) a realização de assembleias de Titulares de CRI; (iii) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; (iv) pedidos de simulações de cálculo de resgate antecipado e outras simulações, bem como os custos relacionados a emissão da carta de titularidade da Cetip; e/ou (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, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal.

CLÁUSULA DOZE – RISCOS

12.1. Riscos: O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, e se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI,



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência

Não aplicável.

b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, sendo que a concessão do crédito pelo Cedente à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora e da garantia fidejussória constituída no Contrato de Locação Atípico. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora e garantidora, portanto, a inadimplência pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI, podendo afetar de forma negativa os Titulares dos CRI.

Materialidade do Fator de Risco: Médio

Risco de origem e formalização dos Créditos Imobiliários

A CCI representa os Créditos Imobiliários, oriundos dos Contratos de Locação Atípica. Problemas na origem e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Riscos de formalização do lastro da Emissão

O lastro da CCI é composto nos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica. Falhas na constituição ou formalização do Contrato de Cessão, do Contrato de Locação Atípica ou da CCI, bem como a inadimplência do Contrato de Locação Atípica e a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

Créditos Imobiliários, incluindo a Multa Indenizatória do Contrato de Locação Atípico, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Materialidade do Fator de Risco: Menor

c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a Emissora, bem como o comportamento do conjunto dos Créditos Imobiliários cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI.

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários à pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRIs provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Materialidade do Fator de Risco: Médio

Política Monetária.

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



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

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

Materialidade do Fator de Risco: Médio

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 desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda financeira 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.

Escala qualitativa de risco: Menor

d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia

Não Aplicável.

e) riscos da Oferta

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 Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

A Emissora 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.



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora 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 Contrato de Locação Atípica, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos, afetando negativamente o recebimento pelos Titulares dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Na hipótese de a Emissora 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 de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI, de modo que os Titulares de CRI não recebam a totalidade dos recursos esperados no âmbito dos CRI.

Materialidade do Fator de Risco: Maior

Falta de liquidez dos CRI

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário 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 decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular de CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, assim, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Materialidade do Fator de Risco: Médio

Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Conforme descrito no Termo de Securitização, haverá a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, total ou parcial e, consequentemente, o resgate antecipado total ou amortização extraordinária dos CRI, caso o Cedente, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, decida realizar, e independentemente da vontade da Emissora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI, a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários.

Ainda, os CRI serão amortizados extraordinariamente, de forma parcial, ou resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, a saber: na ocorrência (i) da



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

Recompra Compulsória prevista no item 6.1, do Contrato de Cessão; (ii) da Recompra Facultativa, prevista no item 6.2 do Contrato de Cessão; (iii) do pagamento da Multa Indenizatória, prevista no item 7.2. do Contrato de Cessão; ou (iv) recebimento pela Emissora de valores decorrentes do Contrato de Locação Atípica, à título de qualquer indenização ou em antecipação ao fluxo de pagamentos esperado dos Créditos Imobiliários.

A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Materialidade do Fator de Risco: Médio

O pagamento condicionado e possível descontinuidade do fluxo de pagamentos podem afetar adversamente o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem exclusivamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação da Garantia da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança arbitral, judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores já que com a constituição do Patrimônio Separado somente os Créditos Imobiliários e a Garantia respondem pelos pagamentos dos CRI, o que inclusive pode gerar a obrigação dos Titulares dos CRI aportarem recursos no Patrimônio Separado para pagamento das Despesas do Patrimônio Separado.

Materialidade do Fator de Risco: Médio

Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora e/ou do Cedente de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

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

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo depende do pagamento pela Devedora em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

eventos que afetem a situação econômica e/ou financeira da Devedora e/ou do Cedente poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora.

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

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

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

Materialidade do Fator de Risco: Médio

Risco pela Inexistência de Rating

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

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Não emissão de carta de conforto no âmbito da Oferta

Em que pese as informações constantes do Prospecto terem sido obtidas de documentos publicados pela Devedora (releases, formulário de referência, demonstrações financeiras, etc.), no âmbito desta Emissão não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Devedora acerca da consistência das informações financeiras constantes no Prospecto com as demonstrações financeiras por elas publicadas relativas ao e período



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

encerrado em setembro de 2023. Consequentemente, os auditores independentes da Devedora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Devedora constantes no Prospecto.

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Ausência de Opinião Legal sobre o Formulário de Referência da Emissora

O Formulário de Referência da Emissora e as demonstrações financeiras da Emissora não foram objeto de auditoria legal para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência e das demonstrações financeiras da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência e nas demonstrações financeiras com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência e nas demonstrações financeiras da Emissora constantes dos Prospectos e/ou no Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor a erro quando da tomada de decisão, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

Ademais, as informações públicas utilizadas, incluindo, mas não se limitando, as provenientes do Formulário de Referência e das demonstrações financeiras da Emissora não foram objeto de auditoria ou revisão pelo Coordenador Líder.

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Ausência de Opinião Legal sobre o Formulário de Referência da Devedora

O Formulário de Referência da Devedora e as demonstrações financeiras da Devedora não foram objeto de auditoria legal para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência e das demonstrações financeiras da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência e nas demonstrações financeiras com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência e nas demonstrações financeiras da Devedora constantes dos Prospectos e/ou no Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

que podem induzir o Investidor a erro quando da tomada de decisão, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

Ademais, as informações públicas utilizadas, incluindo, mas não se limitando, as provenientes do Formulário de Referência e das demonstrações financeiras da Devedora não foram objeto de auditoria ou revisão pelo Coordenador Líder.

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Riscos Relativos à Concentração e Pulverização

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

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Risco de não cumprimento de condições precedentes e o consequente cancelamento da Oferta.

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas anteriormente à liquidação dos CRI. Na hipótese do não atendimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 70 da Resolução CVM 160. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, o Cedente e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Risco de não cumprimento das condições suspensivas e das condições precedentes e risco de implementação da condição resolutiva do Contrato de Cessão.

A Cessão de Créditos em favor da Emissora prevista no Contrato de Cessão é realizada sob condição suspensiva, nos termos do art. 125 do Código Civil, a ser implementada mediante (i) a apresentação do termo de quitação das



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

obrigações vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários 142ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, bem como do termo de liberação da alienação fiduciária constituída sobre o Imóvel, por força do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 11 de dezembro de 2020, conforme aditado, entre a GSA Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A. (inscrita no CNPJ sob o nº 14.251.450/0001-61) e a Virgo Companhia de Securitização S.A. (inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08), bem como (ii) a imissão do Cedente na posse indireta do Imóvel, na data de lavratura da Escritura Definitiva, conforme previsto no Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitos. Assim, caso as Condições Suspensivas Cessão não sejam implementadas, não terá eficácia a cessão de créditos.

Ademais, o pagamento do Valor da Cessão pela Emissora ao Cedente está condicionado ao cumprimento de várias condições precedentes, previstas no Contrato de Cessão, sendo certo que, o não cumprimento das Condições Precedentes no prazo avençado acima, sem que seja concedida prorrogação pela Emissora, trata-se de condição resolutiva do Contrato de Cessão, ou seja, acarretará na resolução do Contrato de Cessão, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro, sem ônus para as Partes, com a consequente retrocessão do Crédito Imobiliário ao Cedente.

Assim, a não implementação das Condições Suspensivas Cessão e das Condições Precedentes e a consequente implementação da condição resolutiva do Contrato de Cessão, poderá inviabilizar a presente Emissão.

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Riscos relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3.

Desta forma, qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em assembleia especial, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais e/ou arbitrais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Quórum de deliberação em assembleia de Titulares de CRI



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

Algumas deliberações a serem tomadas em assembleias de Titulares de CRI são aprovadas por quórum simples equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do presente Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia de Titulares de CRI.

Além disso, a operacionalização de convocação e realização de assembleias de Titulares de CRI poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI que terão que acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse.

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI

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

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Risco de pagamento das despesas pelo Cedente

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para pagamentos, inclusive o pagamento de Despesas Iniciais ou Despesas Recorrentes, conforme previstas no presente Termo de Securitização. Desta forma, na hipótese de insuficiência do Fundo de Despesas, ou desvio de sua finalidade e do inadimplemento de referida obrigação de pagamento pelo Cedente, haverá perdas para os Titulares de CRI, na medida em que as Despesas do Patrimônio Separado, em caso de insuficiência, serão suportadas pelos Titulares de CRI.

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Risco de Estrutura

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 por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor.



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

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 estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Risco da Responsabilidade dos Titulares dos CRI

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 11.1. e 11.2. acima, no caso do Cedente não arcar com as despesas a que ficou obrigado, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

Materialidade do Fator de Risco: Média

f) riscos relacionados às Garantias

Risco referente à constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel

A formalização da Alienação Fiduciária do Imóvel em favor da Emissora e sua devida constituição (mediante registro na matrícula do Imóvel) serão realizadas posteriormente à emissão dos CRI, de modo que a formalização e registro não estão incluídos no rol de condições precedentes para a liquidação dos CRI. Dessa forma, os CRI serão integralizados antes da constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel, de forma que, na ocorrência de um eventual inadimplemento durante a fase de constituição de tal garantia, a Emissora não poderá se valer desta garantia para suportar o pagamento do Saldo Devedor dos CRI. Adicionalmente, no âmbito da auditoria jurídica foram identificadas divergências entre a área construída existente no Imóvel e a área informada na matrícula, desta forma, a retificação da área pode ser exigida pelo cartório de registro de imóveis para que seja realizado o registro da Escritura Definitiva e/ou da Garantia, o que pode atrasar ou inviabilizar a sua constituição.

Materialidade do Fator de Risco: Médio

Risco referente à constituição de alienação fiduciária sobre a propriedade superveniente do Imóvel

Nos termos dos Documentos da Operação, o Cedente está autorizado e irá constituir nova garantia de alienação fiduciária, em segundo grau, sobre a propriedade superveniente do Imóvel, nos termos do artigo 22, §3º, da Lei 9.514, conforme redação disposta no artigo 2º da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, a qual poderá ser



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

registrada na matrícula do Imóvel, observado que tal garantia somente passará a ser eficaz a partir do cancelamento da propriedade fiduciária constituída pela Alienação Fiduciária do Imóvel. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência em relação às alienações fiduciárias de propriedade superveniente de imóveis, é possível que a Emissora enfrente dificuldades caso necessite executar a Alienação Fiduciária de Imóveis, o que poderá causar prejuízo aos Titulares de CRI.

Materialidade do Fator de Risco: Médio

Riscos relacionados ao Seguro Patrimonial

O Seguro Patrimonial poderá não atender às condições negociais pré-estabelecidas nos Documentos da Operação e/ou não ser renovados na forma e prazo estabelecidos nos Documentos da Operação, o que pode, inclusive, gerar um custo adicional para o Investidor, uma vez que existe a possibilidade de contratação dos respectivos seguros pela Emissora, que deverá buscar receita para fazer frente aos pagamentos junto ao Patrimônio Separado e/ou Investidores, caso o Patrimônio Separado não tenha recursos suficientes. Outro ponto a ser considerado é que em caso de sinistro que implique no recebimento de indenização do Seguro Patrimonial, conforme estabelecido nos Documentos da Operação, a Emissora deverá disponibilizar o valor da indenização para que a Devedora utilize na reconstrução do Imóvel.

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Risco de Insuficiência da Garantia Fiduciária.

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

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Risco de Insuficiência de Fundo de Despesas.



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

Em caso de utilização do Fundo de Despesas, os recursos do Patrimônio Separado poderão ser insuficientes para pagamento das despesas recorrentes ou das Despesas do Patrimônio Separado e extraordinárias relacionadas à Emissão, de modo que, caso o Cedente não cumpra com a sua obrigação de pagamento de tais despesas, a Emissora não disporá de outros recursos para o pagamento de tais despesas. Dessa forma, estas serão suportadas pelos Titulares de CRI, que deverão aportar recursos no Patrimônio Separado para cumprimento das obrigações pecuniárias, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Riscos Ambientais:

O Imóvel está sujeito a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para o regular exercício das atividades hoje desenvolvidas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição do Imóvel que pode acarretar a perda de valor do Imóvel e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Devedora; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as suas obrigações, bem como a execução da Garantia.

Adicionalmente, foi identificado no âmbito da auditoria jurídica que a Devedora havia sinalizado a existência de vazamento de amônia decorrente de má-execução de projeto no Imóvel, cujo valor de reparo era de aproximadamente R\$16.940.000,00. Ainda, foi apontada a existência dos seguintes Autos de Infração expedidos pela INEMA: (i) Processo nº 2012-15084 (AIMU-0486); (ii) Processo nº 2012-018167 (AIMU-0689); e (iii) Processo nº 2014-001.000938/INEMA/LIC00938, processo arquivado por não cumprimento de exigência para obtenção da outorga da Estação de Tratamento de Esgoto (ETE); e o Inquérito Civil nº 003.9.97495/2017. Não foram apresentadas cópias ou informações atualizadas acerca de referidos processos. Do Alvará de Licença e Construção nº 23803 apresentado pelo Cedente, é mencionada a existência de um TAC datado de 08/02/2012, do qual não foram compartilhadas cópia ou informações. Ainda, não foram apresentadas certidões ambientais emitidas pelos órgãos competentes nas esferas municipal e estadual. Deste modo, há o risco (i) de existirem multas ou autos de infração lavrados pela Secretaria Municipal e Estadual do Meio-Ambiente, que, a depender do quantum envolvido, podem levar o Cedente à insolvência, ocasião em que o Imóvel pode vir a ser utilizado para fazer frente ao pagamento da



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

dívida; ou que estejam vinculados a processos administrativos que possam culminar na necessidade de demolição de obras realizadas no Imóvel ou na suspensão das atividades nele desempenhadas, o que pode acarretar na rescisão do Contrato de Locação sem pagamento da Indenização pela Devedora; e, (ii) de, dada a natureza *propter rem* das obrigações ambientais, a reparação de danos ou o cumprimento de obrigações remanescentes poderem ser exigidos do proprietário do Imóvel, à época da cobrança de referidos passivos.

Materialidade do Fator de Risco: Médio

Risco de Sinistros no Imóvel

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

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Riscos decorrentes da não conclusão da auditoria jurídica

O processo de auditoria jurídica conduzido com relação ao Imóvel e ao vendedor do Imóvel para os fins da operação, não foi concluído até a presente data. Por essa razão, é possível que passivos ou débitos eventualmente existente e que possam impactar o Imóvel, o vendedor do Imóvel e/ou as demais partes envolvidas na operação, direta ou indiretamente, não tenham sido identificados pelo processo de auditoria jurídica, o que poderia afetar adversamente a liquidez das Garantias, ou o recebimento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da remuneração dos CRI pelos investidores.

Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva, havendo pendências de entrega de certidões, tais como, as relacionadas à negativa de ônus ou alienações sobre maquinários no Imóvel, certidões negativas de débitos do Imóvel, certidão negativa de multas administrativas no Imóvel, certidões de desapropriação e tombamento, e documentos técnicos relacionados ao projeto da construção do Imóvel. Deste modo, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados no âmbito da auditoria jurídica que podem afetar adversamente a liquidez das Garantias, ou o recebimento dos Créditos Imobiliários.

Materialidade do Fator de Risco: Médio

Riscos decorrentes do escopo reduzido da auditoria jurídica.



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Emissão incluiu, apenas, a análise (a) do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística, inscrito no CNPJ sob o nº 37.295.919/0001-60 e do seu administrador fiduciário; (b) do Imóvel; (c) dos antecessores do Imóvel; (d) do Contrato de Locação Atípico; (e) do Seguro Patrimonial; e (f) do Direito de Preferência da locatária do Imóvel. É possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação, o Cedente, o Devedor e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que poderia afetar adversamente a liquidez das Garantias, ou o recebimento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da remuneração dos CRI pelos investidores.

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Risco da existência de divergência de área construída do Imóvel

Considerando a divergência verificada de área construída entre o Habite-se, AVCB, Certidão Cadastral para Fins de Cálculo do ITBI e Contrato de Locação, foram identificados, no âmbito da auditoria, os seguintes riscos: (i) possibilidade de rescisão do Contrato de Locação, em razão de inadimplemento contratual (não apresentação do Habite-se da área (real) total construída e da CNCD do INSS, bem como a ausência da averbação da área construída na matrícula do Imóvel), consequentemente prejudicando o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI; e (ii) na ocorrência de sinistros, a alegação de eventuais irregularidades na documentação da área construída pela Seguradora para o não pagamento da indenização, acarretando na paralisação das atividades da Devedora, com possível suspensão do pagamento dos aluguéis e rescisão contratual sem o pagamento da indenização prevista no Contrato de Locação, de modo que a execução das Garantias pode ser afetada, bem como haver insuficiência de recursos para pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

Materialidade do Fator de Risco: Médio

Riscos decorrentes da ocupação do Imóvel

No âmbito da auditoria jurídica foi identificado que nos autos da Ação de Reintegração de Posse c/c Pedido de Indenização e Pedido Liminar proposta por Tecsal – Tecelagem de Sisal da Bahia Ltda. e APO Construtora e Incorporadora Ltda. ("Autoras"), em trâmite sob nº 0522065-60.2013.8.05.0001, perante a 17ª Vara dos Feitos de Relação de Consumo, Cíveis e Comerciais de Salvador – BA, ajuizada em face da Devedora, da TRX Investimentos Imobiliários S.A. ("TRX") (na qualidade de antiga sócia de proprietária antecessora); e Ghimel Construções e Empreendimentos Ltda. (construtora contratada pela TRX para construção do empreendimento sob medida à Devedora) ("Ghimel"), em razão de suposta ocupação de área a maior do que fora pactuado em contrato de comodato celebrado com a TRX para fins de utilização de parte do imóvel vizinho, de titularidade das Autoras, de canteiro de obras, além dos danos materiais causados pelo uso indevido da área ocupada. Em 10.08.2016 e em



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

12.06.2018 a TRX se manifestou informando que, do acordo homologado em juízo celebrado entre as partes, a obrigação cabente às Autoras com relação aos documentos atinentes à retificação e regularização do Imóvel não fora cumprida, não tendo sido prestados esclarecimentos adicionais pelo Cedente referente à referida retificação. Desta forma, há o risco de que a área do Imóvel sofra alterações a depender do objetivo pretendido pela mencionada retificação.

Materialidade do Fator de Risco: Médio

Riscos de Pendências de Manutenção no Imóvel

À época de formalização do Contrato de Locação, a Devedora sinalizou a existência de pendências existentes no Imóvel, sejam elas: (i) problemas com pagamentos e prestação de serviços com a empresa contratada pela locatária para entrega de projeto de automação, obrigação esta que foi assumida pela Cedente, tendo sido reportado que, naquela ocasião, havia um saldo em aberto de R\$1.956.547,00; (ii) problemas nas calhas do Imóvel, cujo valor de reparo era de aproximadamente R\$1.050.000,00; (iii) vazamento de amônia decorrente de má-execução de projeto no Imóvel, cujo valor de reparo era de aproximadamente R\$16.940.000,00; e (iv) realização de obras em talude existente no Imóvel, com valor aproximado de R\$7.345.000,00 para execução, pendências que somavam, portanto, R\$27.291.547,00. Conforme noticiado pelo Cedente, exceto no que tange ao item (iii) acima, de 2020 até o momento houve tratativas comerciais com a locatária a respeito das pendências apontadas acima, bem como com relação a outras identificadas posteriormente, seja porque houve a contratação dos serviços necessários à conclusão das pendências, seja porque os serviços contratados foram sanados ao decorrer deste período, razão pela qual o Cedente elencou as obrigações pendentes na forma do Anexo 9.3 do Compromisso de Cessão, ficando ajustado, ainda, que a caberá ao Cedente e à Gestora a responsabilidade pela realização das pendências e a gestão das referidas obrigações perante a locatária, sob pena de o Cedente responder por todas as perdas e danos sofridas pelo Devedor em razão de eventual inadimplemento de tais obrigações.

Materialidade do Fator de Risco: Médio

Risco de desapropriação total do Imóvel

Nos termos do item 19.10 do Contrato de Locação Atípica, no caso de desapropriação total do imóvel, o Contrato de Locação Atípico permanecerá em pleno vigor, enquanto a Devedora puder continuar exercendo suas atividades normalmente. Nesse caso a Devedora continuará obrigada ao pagamento dos aluguéis devidos até que seja definitivamente determinada, por decisão judicial ou administrativa, a imissão do poder público expropriante na posse direta do Imóvel, momento em que o Contrato de Locação Atípico será considerado rescindido de pleno direito, restando ao Cedente a indenização paga pelo poder público expropriante e ficando a Devedora isenta de



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

qualquer multa, indenização, reembolso ou quaisquer outras em relação ao Contrato de Locação Atípica, o que poderá impactar no fluxo de pagamento dos CRI e no pagamento do valor integral do Saldo Devedor. Ademais, não foi possível verificar se existem projetos ou decretos municipais, estaduais e/ou federais que tenham por objeto o Imóvel e, consequentemente, venham a diminuir sua área total ou, ainda, a expropriá-lo por completo, bem como se há alguma restrição de ordem pública sobre o Imóvel em virtude de sua localização ou características, hipóteses que poderiam prejudicar a consumação da Operação.

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Risco de rescisão do Contrato de Locação Atípica sem pagamento multa indenizatória

Em caso de paralisação total das atividades da Devedora no Imóvel, em decorrência de imposições por parte das autoridades competentes, às quais o Cedente tenha comprovadamente dado causa, por ação ou omissão culposas, o Cedente ficará obrigado a sanar a irregularidade dentro de um prazo de 90 (noventa) dias, caso em que será devida multa compensatória de 1/30 (um trinta avos), por dia de paralisação, pelo Cedente em favor da Devedora. Adicionalmente, a cada 15 (quinze) dias corridos durante e enquanto perdurar a paralisação total, será devido, também, a título de multa, montante equivalente à metade do aluguel mensal definido no Contrato de Locação Atípica. Ultrapassado o prazo mencionado sem que a irregularidade tenha sido sanada, o Contrato de Locação Atípica será considerado rescindido, ficando a Devedora dispensada do pagamento da Indenização mencionada na Cláusula Décima Sétima do Contrato de Locação Atípica, devendo o Cedente manter o pagamento da multa diária acima definida, por até 3 (três) meses, ou até que a Devedora encontre um imóvel para prosseguir com suas atividades, se isto ocorrer antes deste prazo, o que poderá impactar no fluxo de pagamento dos CRI e no pagamento do valor integral do Saldo Devedor.

Materialidade do Fator de Risco: Menor

g) riscos relacionados à Emissora

A Emissora, o Cedente e a Devedora estão sujeitos a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora, a Devedora e o Cedente estão sujeitos a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, do Cedente e/ou da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora, da Devedora e do Cedente de honrar as obrigações



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

assumidas junto aos Titulares dos CRI. Não há garantias de que o Cedente terá capacidade de pagamento de suas obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Cessão, tais como as obrigações de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e de Multa Indenizatória, o que, por consequência, poderá afetar adversamente o fluxo de pagamento dos CRI. Ainda, as regras estabelecidas em leis aplicáveis a situações falimentares poderão impactar adversamente a cobrança e atrasar o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Risco de Liquidação do Patrimônio Separado.

Na ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Além disso, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante a dação em pagamento dos direitos que integram o Patrimônio Separado, sem liquidação financeira. Em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização de referida assembleia de Titulares de CRI, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, resultando em prejuízo aos Titulares dos CRI.

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Risco da não realização da carteira de ativos

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



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os titulares dos CRI.

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado.

Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora 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. Na data base de 30 de dezembro de 2023, o capital social da Emissora era de R\$ 3.750.000,00 (três milhões, setecentos e cinquenta mil reais), que corresponde a, aproximadamente, 3,46% do Valor Total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI não receberão a totalidade dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Crescimento da Emissora e seu Capital.

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Materialidade do Fator de Risco: Menor

A Importância de uma Equipe Qualificada.

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Registro da CVM

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 14.430/22, e sua atuação depende do registro de como companhia securitizadora junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora

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

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Risco relacionado a fornecedores da Emissora.

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros.

Em relação a tais contratações, caso: (i) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (ii) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI, além de aumento do custo das despesas estimadas na Emissão o que poderá vir a impactar diretamente os Investidores.

Materialidade do Fator de Risco: Menor



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

Direitos dos Credores da Emissora.

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

Materialidade do Fator de Risco: Menor

Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por CRI.

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

Materialidade do Fator de Risco: Menor



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

h) riscos relacionados à Devedora

Risco de crédito da Devedora e Inadimplementos dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI

Os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto devedora dos Créditos Imobiliários, uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora dos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, os Titulares dos CRI correm o risco de crédito do Cedente enquanto responsável pelo cumprimento das obrigações de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e de Multa Indenizatória. A capacidade de pagamento da Devedora e/ou do Cedente poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, e, conseqüentemente, o recebimento, pelos Investidores, do seu crédito.

Em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, ou de inadimplemento das obrigações assumidas pelo Cedente, não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial e/ou a execução das Garantias serão bem-sucedidos. Ainda que tenham um resultado positivo, não há garantia de que o valor obtido com a cobrança e/ou o produto obtido com a execução da Garantia sejam suficientes para a integral quitação dos valores devidos aos Titulares de CRI o que pode prejudicar ou inviabilizar o pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI aos Titulares dos CRI.

Materialidade do Fator de Risco: Maior

A Devedora está sujeita a desastres e eventos imprevisíveis que podem atrapalhar as suas operações.

A extensão da pandemia declarada pela Organização Mundial da Saúde devido à propagação da COVID-19, a percepção de seus efeitos, ou a forma como a pandemia afetará os negócios da Devedora dependem de desenvolvimentos futuros, que são incertos e imprevisíveis e podem afetar material e adversamente os negócios, condição financeira, resultados de operações e fluxos de caixa e, finalmente, a capacidade da Devedora de continuar a operar seus negócios.

Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como a provocada pelo zika vírus, a provocada pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS) afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram. Em 11 março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou a pandemia da COVID- 19, doença causada pelo novo coronavírus (Sars-Cov-2). Na prática, a declaração significou o reconhecimento pela OMS de que, desde então, o vírus se disseminou por diversos continentes com transmissão sustentada entre as pessoas.



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

A pandemia da COVID-19 demandou medidas restritivas por parte de autoridades governamentais mundiais, com o objetivo de proteger a população, resultando em restrição no fluxo de pessoas, incluindo quarentena e lockdown, restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução generalizada de consumo. No Brasil, estados e municípios, incluindo das localidades em que a Devedora opera, são adotadas as diretrizes estabelecidas pelo Ministério da Saúde, adotando medidas para controlar a propagação da doença, o isolamento social e consequente restrição à circulação, que resultaram no fechamento de restaurantes, hotéis, shopping centers, áreas de grande circulação, parques e demais espaços públicos.

Em tal contexto, foi verificado um menor fluxo de pessoas nas ruas, e consequentemente nas lojas, além de mudanças no padrão de consumo dos clientes. Além disso, não é possível se estimar os impactos sobre a demanda, desemprego, atividade econômica e duração dessa situação no país.

A pandemia pode, também, causar perturbações materiais nos negócios e operações da Devedora no futuro como resultado de, por exemplo, quarentenas, ciberataques, absenteísmo do trabalhador como resultado de doença ou outros fatores como medidas de distanciamento social, viagens ou outras restrições. Se uma porcentagem significativa da força de trabalho da Devedora não puder trabalhar, inclusive por motivo de doença ou viagens ou restrições governamentais relacionadas com a pandemia, as operações podem ser adversamente afetadas. Um período prolongado de trabalho remoto também pode aumentar os riscos operacionais da Devedora, incluindo, mas não limitado a riscos de cibersegurança, o que pode prejudicar a capacidade de gerenciar e operar os negócios da Devedora.

O alcance total do impacto da pandemia da COVID-19 sobre os negócios e resultados operacionais da Devedora depende dos desdobramentos futuros, inclusive a duração e a disseminação da pandemia, que são incertos e imprevisíveis, especialmente no Brasil, de seu impacto sobre os mercados de capital e financeiro e qualquer nova informação que possa surgir sobre a gravidade do vírus, de sua disseminação para outras regiões, das ações tomadas para contê-la, entre outras.

Por fim, mesmo após a diminuição do surto da COVID-19, uma recessão e/ou desaceleração econômica global, notadamente no Brasil, incluindo aumento do desemprego, pode resultar em (i) menor atividade comercial e de consumo; (ii) receio dos consumidores e (iii) aumento do inadimplemento dos clientes e fornecedores.

Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas ou que demande políticas públicas de restrição à circulação de pessoas e/ou de contato social pode ter um impacto adverso nos negócios da Devedora, bem como na economia brasileira. Surtos de doenças também podem impossibilitar que os funcionários da Devedora se dirijam as suas instalações (incluindo por prevenção ou por contaminação em larga escala de seus colaboradores), o que prejudicaria o regular desenvolvimento dos negócios da Devedora.

Não há como se garantir que outros surtos regionais e/ou globais não acontecerão. E, caso aconteçam, não pode garantir que será capaz de impedir um impacto negativo em seus negócios de dimensão igual ou superior ao impacto provocado pela pandemia de COVID-19.



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

Materialidade do Fator de Risco: Médio

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

CLÁUSULA TREZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

13.1. Classificação de Risco: A Emissão dos CRI não será objeto de classificação de risco.

CLÁUSULA QUATORZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

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



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

instrumentos da Emissão, em suas regras e políticas internas, bem como na regulação vigente, toda documentação relativa à Emissão, ressalvadas as situações de documentos que contam com cláusula de confidencialidade e observadas a legislação no que se refere a confidencialidade e sigilo de dados;

- (h) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, observadas as Condições Suspensivas Cessão e zela pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado;
- (i) conforme declarado pelo Cedente no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, com exceção da atual vinculação aos CRI Existentes, observadas as Condições Suspensivas Cessão, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo, de modo que responde pela origem e pela autenticidade dos direitos creditórios vinculados aos CRI;
- (j) conforme diligência jurídica realizada pelo assessor legal da Oferta e declarações prestadas pelo Cedente no Contrato de Cessão, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra o Cedente em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (k) conforme diligência jurídica realizada pelo assessor legal da Oferta e declarações prestadas pelo Cedente no Contrato de Cessão não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel;
- (l) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções, bem como que irá, a todo tempo, cooperar e fornecer ao Agente Fiduciário os documentos e as informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, nos termos da regulamentação específica e deste Termo;
- (m) divulga informações verdadeiras, completas, consistentes e que não induz o Investidor a erro, devidamente escritas em linguagem simples, clara, objetiva e concisa, de forma abrangente, equitativa e simultânea para todo o mercado, de modo que sejam úteis à avaliação dos títulos de securitização emitidos pela Emissora;
e
- (n) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

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

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

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

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

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

14.3.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

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

14.3.2. Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações dispostas no artigo 89 da Resolução CVM 160:

- (i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e com as regras emitidas pela CVM;



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

- (ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (iii) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
- (iv) fornecer ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
- (v) observar as disposições da regulamentação específica da CVM no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar a ocorrência de fato relevante conforme definido na regulamentação específica da CVM; e
- (vii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no inciso "iv" do caput deste item.

14.4. Informações: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, ressalvadas as situações de informações consideradas confidenciais pelas partes que firmaram os documentos, e observadas a legislação no que se refere a confidencialidade e sigilo de dados.

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

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

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



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

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

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

CLÁUSULA QUINZE - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- (i) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- (ii) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) verificou a veracidade das informações relativas à Garantia e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das Garantias, tendo em vista que (i) o Contrato de Alienação Fiduciária não se encontra formalizado. O prazo para a formalização e o registro da referida Alienação Fiduciária do Imóvel está previsto no Contrato de Cessão, e, após a obtenção e comprovação do respectivo registro no competente cartório, estará



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

efetivamente constituída e exequível a Alienação Fiduciária do Imóvel. Dessa forma, a Emissora não possui, de fato, direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização. Adicionalmente, com base no valor de avaliação do Imóvel, nos termos do laudo de avaliação nº 12.493/2023 (emitido pela Colliers Internacional do Brasil (CNPJ: 02.636.857/0001-28) emitido em 08 de dezembro de 2023, o Imóvel é suficiente em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; (ii) a apólice de Seguro Patrimonial é suficiente na data de assinatura deste Termo de Securitização. Adicionalmente, não é possível assegurar que na eventualidade de execução da Garantia esta seja suficiente tendo em vista as possíveis variações de mercado e as observações acima;

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



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

securitização, assegurando à Securitizadora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção desta declaração nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, sendo possibilitado à Securitizadora a solicitação de renovação anual da referida declaração.

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

- (i) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;
- (ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;
- (iii) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo, a administração transitória do Patrimônio Separado;
- (iv) promover a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral de Titulares dos CRI;
- (v) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento;
- (vi) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- (vii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu nenhum procedimento de verificação ou auditoria independente quanto a veracidade das informações ora apresentadas, excetuando quanto a diligência nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (viii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora e posição disponibilizada pela B3 e/ou pelo Escriturador;
- (ix) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um evento de liquidação do Patrimônio Separado;



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

- (x) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- (xii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora, do Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso;
- (xiii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;
- (xiv) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (xv) disponibilizar o valor unitário dos CRI, calculado pela Emissora, aos Titulares de CRI e aos demais participantes do mercado, por meio eletrônico, tanto através de comunicação direta de sua central de atendimento, quanto do seu website;
- (xvi) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430/22 à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430/22;
- (xvii) elaborar relatório anual destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações e da Resolução CVM 17;
- (xviii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

- (xix) prestar as informações que se fizerem necessárias para que a Emissora exerça suas atividades e dê pleno e pontual atendimento às regras estabelecidas pela Resolução CVM 60, sob pena de assumir as obrigações e eventuais penalidades decorrentes de sua ausência;
- (xx) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros; e
- (xxi) o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Patrimônio Separado, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias.

15.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, com recursos do Fundo de Despesas, a seguinte remuneração:

- (i) a título de implantação, será devida parcela única de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento; e
- (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais nos trimestres subsequentes até o resgate total dos CRI.

15.4.1. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada será devida a parcela no montante anual do item "ii" a título de "abort fee". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

15.4.2. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, autenticações de documentos, reconhecimento de firmas, despachantes para obtenção de certidões, registros, correios, cópias xerográficas, ligações interurbanas, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento da Garantia, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas previamente, por escrito.

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

15.4.4. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA/IBGE dos últimos 12 (doze) meses contados a partir desta Emissão.

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

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

15.4.7. As parcelas citadas no item (i) acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

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



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

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

15.4.10. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), de prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

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

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

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

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

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

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

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

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

15.9. Obrigação: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos titulares dos CRI,



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

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

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

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

CLÁUSULA DEZESSEIS - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI

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

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

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



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

14.430/22, na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

16.3. Competência para Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada:

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

16.4. Convocação: Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado no website da Emissora com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos para a primeira convocação ou 8 (oito) dias para a segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, com exceção da Assembleias que deliberarem pela aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos CRI em Circulação exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização.

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

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

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

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



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

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

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

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

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

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

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

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

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



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

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

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

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

16.13. Consulta Formal: Nos termos do §5º, do artigo 30, da Resolução CVM 60, os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, desde que respeitadas as disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Investidores, 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 de 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.

CLÁUSULA DEZESSETE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

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

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

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

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

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

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

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

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

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

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

Nos casos de CRI emitidos observando o disposto no artigo 1º, parágrafo 1º-A, inciso III, da Lei 12.431/11, fica reduzida a zero a alíquota do IRF sobre os rendimentos auferidos por investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em tais CRI de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, exceto em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

(ii) IOF

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

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

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

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

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

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

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6% (sete inteiros e seis décimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

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

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

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas,



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

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

CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE

18.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares do CRI, serão realizados mediante publicação de edital na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet www.barisec.com.br (neste website clicar em “Emissões”, procurar por código IF ou Série, verificar em “Documentos”), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60 ou, ainda, a legislação em vigor, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário dos CRI da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência.

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

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

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

CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DO TERMO

19.1. Registro: A Escritura de Emissão de CCI será custodiada na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei 10.931/04, e este Termo de Securitização será registrado pela Securitizadora na B3, para fins de registro do Regime Fiduciário, mencionando o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22.

19.1.1. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade,



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja entregue para custódia, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

19.1.2. A Instituição Custodiante declara que possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, assegurando à Securitizadora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção desta declaração nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, sendo possibilitado à Securitizadora a solicitação de renovação anual da referida declaração.

CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora:

BARI SECURITIZADORA S.A.

Rua Gomes de Carvalho, nº 1.356, Cj. 32

CEP 04547-005

São Paulo - SP

At.: Carolina Marcondes

Telefone: (11) 3562-9081

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

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º Andar - Pinheiros

CEP: 05425-020, São Paulo – SP

At: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação)



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

20.2. VX Informa: Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa. Para os fins deste contrato, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortx.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortx.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

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

CLÁUSULA VINTE E DOIS – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

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

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

São Paulo, 29 de janeiro de 2024.



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

(Página de assinaturas do Termo de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BRF S.A., para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 25ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.)

BARI SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Ana Carolina Marcondes de Castro
Assinado por: ANA CAROLINA MARCONDES DE CASTRO
CPF: 28256888865
Hora de assinatura: 29/01/2024 | 14:45:17 PST

Nome: Ana Carolina Marcondes de Castro

Cargo:

Emissora

DocuSigned by:
Anete Pereira Santana
Assinado por: ANETE PEREIRA SANTANA:35466648841
CPF: 35466648841
Hora de assinatura: 29/01/2024 | 15:25:43 PST

Nome: Anete Pereira Santana

Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário

DocuSigned by:
José Eduardo Gamboa Junqueira
Assinado por: JOSE EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA:42308529830
CPF: 42308529830
Data/Hora da Assinatura: 29/01/2024 | 14:43:15 PST

Nome: José Eduardo Gamboa Junqueira

Cargo:

DocuSigned by:
Vitória Guimarães Havar
Assinado por: VITORIA GUIMARAES HAVIR:40947011846
CPF: 40947011846
Data/Hora da Assinatura: 29/01/2024 | 15:17:16 PST

Nome: Vitória Guimarães Havar

Cargo:

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:
Jefferson
Assinado por: JEFFERSON MACEDO NOBREZ:44094096892
CPF: 44094096892
Hora de assinatura: 29/01/2024 | 15:32:11 PST

Nome: Jefferson Macedo Nobrez

CPF:

DocuSigned by:
Rodrigo Martins Cavalcante
Assinado por: RODRIGO MARTINS CAVALCANTE:16913257830
CPF: 16913257830
Data/Hora da Assinatura: 29/01/2024 | 14:56:37 PST

Nome: Rodrigo Martins Cavalcante

CPF:



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Nº	Data de Pagamento	Tai	Pagamento de Juros
1	18-mar-24	1,9786%	Sim
2	16-abr-24	1,9413%	Sim
3	16-mai-24	1,9895%	Sim
4	18-jun-24	2,0400%	Sim
5	16-jul-24	2,0927%	Sim
6	16-ago-24	2,1480%	Sim
7	17-set-24	2,2061%	Sim
8	16-out-24	2,2670%	Sim
9	19-nov-24	2,3310%	Sim
10	17-dez-24	2,3985%	Sim
11	16-jan-25	2,4696%	Sim
12	18-fev-25	2,5446%	Sim
13	18-mar-25	2,6240%	Sim
14	16-abr-25	2,7080%	Sim
15	16-mai-25	2,7972%	Sim
16	17-jun-25	2,8919%	Sim
17	16-jul-25	2,9928%	Sim
18	18-ago-25	3,1003%	Sim
19	16-set-25	3,2154%	Sim
20	16-out-25	3,3386%	Sim
21	18-nov-25	3,4710%	Sim
22	16-dez-25	3,6136%	Sim
23	16-jan-26	3,7676%	Sim
24	19-fev-26	3,9345%	Sim
25	17-mar-26	4,1159%	Sim
26	16-abr-26	4,3138%	Sim
27	18-mai-26	4,5306%	Sim
28	16-jun-26	4,7691%	Sim
29	16-jul-26	5,0327%	Sim
30	18-ago-26	5,3256%	Sim
31	16-set-26	5,6530%	Sim
32	16-out-26	6,0214%	Sim
33	17-nov-26	6,4389%	Sim
34	16-dez-26	6,9160%	Sim
35	18-jan-27	7,4666%	Sim
36	16-fev-27	8,1090%	Sim
37	16-mar-27	8,8683%	Sim



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

38	16-abr-27	9,7794%	Sim
39	18-mai-27	10,8931%	Sim
40	16-jun-27	12,2852%	Sim
41	16-jul-27	14,0751%	Sim
42	17-ago-27	16,4617%	Sim
43	16-set-27	19,8031%	Sim
44	18-out-27	24,8153%	Sim
45	17-nov-27	33,1690%	Sim
46	16-dez-27	49,8766%	Sim
47	18-jan-28	100,0000%	Sim



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 23 de fevereiro de 2024.
--	--

SÉRIE	Única	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	---	--------------------	----------

1. EMISSOR		
Razão Social: BARI SECURITIZADORA S.A.		
CNPJ: 10.608.405/0001-60		
Endereço: Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Cj. 02, Água Verde		
CEP: 80250-205	Cidade: Curitiba	UF: PR

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.		
CNPJ: 13.220.493/0001-17		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi,		
CEP: 04538-132	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: BRF S.A.		
CNPJ: 01.838.723/0001-27		
Endereço: Rua Jorge Tzachel, nº 475, Fazenda		
CEP: 88.301-600	Cidade: Itajaí	UF: Santa Catarina

4. TÍTULO
É a CCI integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI representa 100% (cem) dos Créditos Imobiliários decorrentes do “ <i>Contrato de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças</i> ” celebrado em 13 de outubro de 2011, conforme aditado, referente ao imóvel localizado na Rodovia BR-324, 13750, GL, Palestina CEP 41.308-500, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, objeto da matrícula nº 15.040 do 2º Oficial de Registros de Imóvel da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, tendo como locador SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 53.372.824/0001-59) e locatária a BRF S.A. (CNPJ nº 01.838.723/0001-27) (“ <i>Contrato de Locação Atípica</i> ”).



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DESTA CCI: R\$ 121.516.683,13 (cento e vinte e um milhões, quinhentos e dezesseis mil, seiscentos e oitenta e três reais e treze centavos), correspondente aos Créditos Imobiliários atualizados até 23 de fevereiro de 2024, data da emissão da CCI e dos CRI.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP
15.040	2º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador	Rodovia BR-324, 13750, GL, Palestina, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, CEP 41.308-50

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI

Data do Primeiro Vencimento:	15 de março de 2024
Data de Vencimento Final:	17 de janeiro de 2028;
Prazo Total:	1.424 (mil quatrocentos e vinte e quatro) dias corridos.
Valor de Principal das CCI:	R\$ 121.516.683,13 (cento e vinte e um milhões, quinhentos e dezesseis mil, seiscentos e oitenta e três reais e treze centavos), correspondente aos Créditos Imobiliários atualizados até 23 de fevereiro de 2024, data da emissão da CCI e dos CRI.
Quantidade de CCI:	1 (uma) CCI.
Periodicidade de Pagamento:	Mensal
Local de Pagamento:	São Paulo – SP
Atualização Monetária:	Anual, atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, sendo a próxima atualização em março de 2024, conforme metodologia descrita no Contrato de Locação Atípica.
Multa e Encargos Moratórios:	Nos termos dos itens 17.1 do Contrato de Locação Atípica, a seguir transcrita, se caso a BRF denuncie voluntariamente o Contrato de Locação Atípica antes de seu término, ou a locação seja rescindida pelo Fundo em virtude de descumprimento pela BRF de quaisquer obrigações previstas no Contrato de Locação Atípica, incluindo o não pagamento do aluguel e das penalidades pra estabelecidas, a BRF pegará ao Fundo, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do Contrato de Locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

	<p>monetariamente na forma aqui ajustada, pro-rata-die (“Indenização”).</p> <p>A Indenização deverá ser paga pela BRF no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento de notificação escrita do Fundo a esse respeito, cabendo à BRF, nesse mesmo prazo, proceder à total desocupação do Imóvel, restituindo-o ao Fundo.</p> <p>A Indenização tem por finalidade, em consonância com o parágrafo único do artigo 473 do Código Civil Brasileiro: (i) ressarcir todos os investimentos feitos pelo Fundo na aquisição do Imóvel e construção do empreendimento, respectivamente adquirido e executado, especialmente para atender os objetivos e necessidades da BRF, e (ii) liquidar a captação de recursos, se for o caso.</p> <p>A BRF reconheceu como líquido, certo e exigível o direito do Fundo de receber a Indenização, nos casos previstos no Contrato de Locação, valendo como título executivo extrajudicial.</p> <p>Caso ocorra qualquer uma das hipóteses dos eventos de inadimplemento ou penalidade específica no Contrato de Locação Atípica conforme nos itens 20.1. e 21.1., a BRF pagará ao Fundo o valor correspondente à 3 (três) meses de aluguéis mensais em vigor à época da infração, sem prejuízo de BRF inocente, independente e simultaneamente, dar por rescindido de pleno direito a locação, desde que seja identificado um evento de inadimplemento.</p>
Garantias Reais:	A CCI não conta com quaisquer garantias reais.

ANEXO III – OPERAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Tipo	Emissor	Código If	Valor (R\$)	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.	17K0150400	113.660.000,00	11.366	IPCA + 5,453 %	1	64	17/11/2017	20/01/2027	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel
	BARI SECURITIZADORA S.A.	18L1179520	70.000.000,00	70.000	CDI + 1,350 %	1	66	21/12/2018	28/12/2028	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.	19G0834961	192.260.000,00	19.226	IPCA + 4,500 %	1	70	15/07/2019	15/03/2035	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.	19K0059589	150.000.000,00	15.000	CDI + 1,450 %	1	73	01/11/2019	22/11/2029	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.	19L0840477	55.472.000,00	55.472	IPCA + 4,800 %	1	75	23/12/2019	12/01/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.	20E0031084	131.755.987,65	131.755	IPCA + 5,750 %	1	79	27/05/2020	10/05/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.	20E0931312	30.000.000,00	30.000	IPCA + 8,000 %	1	81	27/05/2020	10/09/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.	20F0689770	216.443.629,37	216.443	IPCA + 5,750 %	1	82	26/06/2020	10/06/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.	20G0703083	207.343.333,83	207.343	IPCA + 5,000 %	1	83	22/07/2020	10/07/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.	20G0703191	99.823.272,45	99.823	IPCA + 5,000 %	1	84	22/07/2020	10/07/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.	20H0695880	156.144.665,03	156.144	IPCA + 5,000 %	1	85	28/08/2020	10/08/2035	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.	21A0709257	51.828.580,14	51.828	IPCA + 4,500 %	1	86	20/01/2021	21/01/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.	21I0277341	158.796.972,66	158.796	IPCA + 5,100 %	1	93	24/09/2021	10/09/2041	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

94 / 102

											Direitos Creditorios
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.	22L0001401	12.000.000,00	12.000	IPCA + 12,683 %	7	2	01/12/2022	24/03/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.	23E0002201	12.000.000,00	12.000	IPCA + 12,683 %	7	3	01/05/2023	24/03/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.	23I0000201	12.500.000,00	12.500	IPCA + 12,683 %	7	4	01/10/2023	24/03/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.		86.617.632,11	86.617	IPCA + 6,100 %	3	1	20/06/2022	25/06/2042	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Seguro
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.		44.529.670,37	44.529	IPCA + 6,650 %	3	2	20/06/2022	26/06/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Seguro
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.	23D1175169	48.368.000,00	48.368	IPCA + 7,750 %	18	ÚNICA	13/04/2023	25/05/2043	Adimplente	Cessão Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança de Outros, Seguro de Outros

CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.		17.105.000,00	17.105	IPCA + 7,000 %	24	1	18/08/2023	15/04/2031	Adimplente	Fiança, Fundo de Outros
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.		18.000.000,00	18.000	IPCA + 1,000 %	9	1	26/08/2022	26/04/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.	22J0070697	39.282.263,92	38.973	IPCA + 8,304 %	11	1	05/10/2022	17/07/2036	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.	22J1206765	15.040.792,88	15.040	IPCA + 10,000 %	6	1	25/10/2022	20/10/2031	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.	22F0781905	5.000.000,00	5.000	CDI + 8,500 %	5	1	14/10/2022	23/09/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.		3.500.000,00	3.500	CDI + 8,500 %	5	2	14/10/2022	23/09/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.	22J1202552	32.375.826,31	32.375	IPCA + 8,000 %	13	ÚNICA	26/10/2022	10/12/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Seguro
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.	23A1253566	37.009.012,91	37.009	IPCA + 8,153 %	17	ÚNICA	30/01/2023	18/02/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel



DocuSign Envelope ID : FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.	23C1221583	86.175.000,00	86.175	CDI + 1,800 %	19	ÚNICA	16/03/2023	27/03/2028	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	BARI SECURITIZADORA S.A.	19A0752048	29.983.000,00	29.983	IPCA + 5,250 %	1	67	30/01/2019	09/03/2026	Adimplente	Fiança



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

ANEXO IV – DECLARAÇÕES DECLARAÇÃO DA EMISSORA

BARI SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Cj. 02, Água Verde, CEP 80250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item VIII, do art. 2º, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série de sua 25ª emissão ("Emissão"), **DECLARA:**

(i) verificou, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas, que foram de seu conhecimento, no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão; e

(i) nos termos da Lei nº 14.430/22, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários originados no Contrato de Locação Atípica, celebrado entre Selene Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, ("Cedente") e a BRF S.A. ("Devedora"), em 13 de outubro de 2011 e conforme aditado, bem como sobre a Conta Centralizadora e Garantiass, conforme definidos no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BRF S.A., para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 25ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.* ("Termo de Securitização").

(ii) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução CVM nº 160, que está com seu cadastro de emissor devidamente atualizado, nesta data.

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

São Paulo, 29 de janeiro de 2024.

BARI SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 25ª emissão ("Emissão") da **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Cj. 02, Água Verde, CEP 80250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60 ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão e que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) certificou-se de que o investimento é adequado ao perfil de risco dos investidores;
- (iii) suspenderá a distribuição e comunicar a CVM, imediatamente, caso constate qualquer irregularidade; e
- (iv) guardará, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos relativos ao processo de oferta pública, inclusive os documentos que comprovem sua diligência nos termos do inciso (i).

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

São Paulo, 29 de janeiro de 2024.

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Coordenador Líder

Nome:

Nome:



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

Cargo:

Cargo:



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º Andar Pinheiros, CEP 05425-02
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representada neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: RG nº: 15.461.802.000-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 25ª
Número da Série: 1ª Série
Emissor: BARI SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60
Quantidade de CRI: 108.279 (cento e oito mil, duzentos e setenta e nove).
Forma: nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

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

São Paulo, 29 de janeiro de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.

Nome:

Cargo:



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Custodiante") na qualidade de instituição custodiante da CCI, conforme definido no Termo de Securitização (abaixo definido), **DECLARA** que lhe foi entregue para custódia 1 (uma) via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados nesta declaração, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo, 29 de janeiro de 2024.

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Custodiante



ANEXO V

DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR
SE ENCONTRA ATUALIZADO



DocuSign Envelope ID: FBB8A7CD-6AF0-41AF-AB75-C70232D50AE7

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

BARI SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Cj. 02, Água Verde, CEP 80250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item VIII, do art. 2º, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série de sua 25ª emissão ("Emissão"), **DECLARA:**

(i) verificou, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas, que foram de seu conhecimento, no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão; e

(i) nos termos da Lei nº 14.430/22, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários originados no Contrato de Locação Atípica, celebrado entre Selene Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, ("Cedente") e a BRF S.A. ("Devedora"), em 13 de outubro de 2011 e conforme aditado, bem como sobre a Conta Centralizadora e Garantias, conforme definidos no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BRF S.A., para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 25ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.* ("Termo de Securitização").

(ii) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução CVM nº 160, que está com seu cadastro de emissor devidamente atualizado, nesta data.

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

DocuSigned by:
Ana Carolina Marcondes de Castro
Assinado por: ANA CAROLINA MARCONDES DE CASTRO
CPF: 28256888865
Hora de assinatura: 29/01/2024 | 14:45:16 PST
ICP-Brasil
C835BB3506D44F63ABD6C50177386729

São Paulo, 29 de janeiro de 2024.


BARI SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Ana Carolina Marcondes de Castro
Cargo:

DocuSigned by:
Anete Pereira Santana
Assinado por: ANETE PEREIRA SANTANA:35466648841
CPF: 35466648841
Hora de assinatura: 29/01/2024 | 15:25:42 PST
ICP-Brasil
D04E2B00B4304B248F63481470935193

Nome: Anete Pereira Santana
Cargo:



DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª SÉRIE DA 25ª EMISSÃO, DA

bari.
SECURITIZADORA

BARI SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

 **brf**
BRF S.A.


Publicidade
www.gmreditacao.com.br