

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 65ª (SEXAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA

bari.

securitizadora

BARI SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - CVM nº 27, na Categoria S1

CNPJ nº 10.608.405/0001-60

Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja 2, Água Verde, CEP 80250-205, Curitiba - PR

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO



GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

no montante total de

R\$ 358.010.000,00

(trezentos e cinquenta e oito milhões e dez mil reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRASTECRI4P7

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único



A BARI SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o nº 27, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 2, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 10.608.405/0001-60 ("Securitizadora" ou "Emissora"), está realizando a emissão de 358.010 (trezentos e cinquenta e oito mil e dez) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, em série única ("CRI"), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão"), o montante total de R\$ 358.010.000,00 (trezentos e cinquenta e oito milhões e dez mil reais) ("Valor Total da Emissão"), para distribuição pública, em série única da 65ª (sexagésima quinta) emissão da Securitizadora ("Emissão"). A presente distribuição pública de CRI será registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o rito automático, nos termos do artigo 26, VIII, alínea "b" da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e será realizada nos termos da referida resolução, bem como da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta").

A Oferta será intermediada pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29ª e 30ª andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, como coordenador líder ("Coordenador Líder"). A Oferta poderá contar com a participação de outras instituições financeiras, que não se enquadram como coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto) entre o Coordenador Líder e cada uma das referidas instituições financeiras ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta").

Os CRI serão lastreados em cédulas de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças", celebrado entre a Securitizadora e a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Instituição Custodiante"), representativas da parte do preço de aquisição dos Imóveis (conforme definido neste Prospecto), correspondente a R\$ 498.006.695,76 (quatrocentos e noventa e oito milhões, seis mil, seiscentos e noventa e cinco reais e setenta e seis centavos) ("Parcela Securitização"), decorrentes do "Contrato Master de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças", devidos pelo GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 63.759.978/0001-51 ("FII" ou "Devedor" e "CCV", respectivamente), os quais incluirão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no CCV (quando em conjunto, os "Créditos Imobiliários"). Os Créditos Imobiliários foram cedidos, pelo ATACADÃO S.A., sociedade por ações, constituída e existente sob as leis da República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Morvan Dias de Figueiredo, nº 6.169, Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ sob o nº 75.315.333/0001-09 ("Cedente") à Securitizadora, por meio do "Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", celebrado em 09 de dezembro de 2025, entre o Cedente, na qualidade de cedente, a Securitizadora, na qualidade decessionária, e o ATENIS 2022 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, na qualidade de fiador ("Fiadora"), e o FII, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Cessão"), pelo valor total de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) ("Valor da Cessão").

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores, organizado pelo Coordenador Líder, com recebimento de reservas, inexistindo valores mínimos ou máximos, para coleta de intenções ou ordens de investimento nos CRI bem como a verificação da demanda pelos CRI e a alocação dos CRI entre os Investidores (conforme definido neste Prospecto) ("Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento").

Os CRI têm prazo de vencimento de 1.096 (mil e noventa e seis) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 15 de dezembro de 2028 ("Data de Vencimento"), nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 65ª (Sexagésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Guardian Oportunidades Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada", celebrado em 09 de dezembro de 2025, entre a Securitizadora, a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada ("Agente Fiduciário") ("Termo de Securitização"), a qual foi nomeada para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses dos titulares dos CRI na qualidade de agente fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser contactado por Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira, no telefone (21) 3514-0000 e correio eletrônico: af.precificacao@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br (b) e o FII, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Cessão"), pelo valor total de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) ("Valor da Cessão").

Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário aos Investidores, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3 ("B3"), sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação 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 não será atualizado monetariamente. A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 14,0000% (quatorze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmulas descritas neste Prospecto.

Os CRI não contarão com garantia fluante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão dos CRI. Não obstante, foi avençado no Contrato de Cessão que, com a finalidade de garantir o fiel, pontual e integral cumprimento: (i) do pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor, abrangendo seu valor principal, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Cessão de Créditos, incluindo os CRI; (ii) do pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da operação de securitização, nos termos dos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização); e, ainda (iii) todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pelo FII relacionado à constituição e aperfeiçoamento das Garantias (conforme abaixo definido), incluindo montantes que a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou qualquer dos titulares dos CRI venham a desembolsar por conta do ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à execução das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), serão constituídos, pelo Cedente e pela Fiadora, conforme o caso, as seguintes Garantias ("Garantias") (i) alienações fiduciárias da totalidade dos Imóveis ("Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(éis)"); (ii) através da celebração dos "Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis", conforme modelo previsto no Anexo V do Contrato de Cessão ("Contratos de Alienação Fiduciária"); (iii) garantia fidejussória na forma de fiança, em favor da Emissora, nos termos dos artigos 818 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Fiança"); (iv) cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do Devedor decorrentes de todos os Contratos de Locação (conforme definido neste Prospecto), bem como de todos e quaisquer direitos creditórios decorrentes de eventuais importâncias que sobrejarem a parcela garantida após a execução das demais garantias constituídas em favor da Emissora ("Cessão Fiduciária de Recebíveis"), nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão Fiduciária"); e (iv) Fundo de Despesas (conforme definido neste Prospecto).

Foi instituído regime fiduciário pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e a conta corrente nº 465489-9, Agência 3892, do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora ("Conta do Patrimônio Separado"), por meio do Termo de Securitização, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), com a consequente constituição do patrimônio separado ("Patrimônio Separado"), até o pagamento integral dos CRI, sentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, nos termos das regras de distribuição previstas nos artigos 818 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Fiança"). (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo o Fundo de Despesas (conforme definido neste Prospecto); (iii) as Garantias; e (iv) bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão ("Créditos do Patrimônio Separado") e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS. OS CRI NÃO SERÃO OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 15 A 34 DESTE PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

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 COMPANHIA SECURITIZADORA OU DO DEVEDOR DO LASTRO DOS CRI. OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DO DEVEDOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE 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 CRI CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO NÃO FORAM ANALISADAS PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS EM 16 DE DEZEMBRO DE 2025. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

NOS TERMOS DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX - CLASSIFICAÇÃO DE CRI E CRA, DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (I) CATEGORIA: CORPORATIVO, UMA VEZ QUE OS IMÓVEIS E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DELES DECORRENTES POSSUÍM DESTINAÇÃO E NATUREZA COMERCIAL, NOS TERMOS DA ALÍNEA "B" DO INCISO I DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; (II) CONCENTRAÇÃO: CONCENTRADO, UMA VEZ QUE 100% (CEM POR CENTO), DO SEJA, MAIS DE 20% (VINTE POR CENTO) DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS POR UM ÚNICO DEVEDOR, QUAL SEJA, O DEVEDOR, NOS TERMOS DA ALÍNEA "B" DO INCISO I DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; (III) TIPO DE SEGMENTO: IMÓVEIS COMERCIAIS, NOS TERMOS DA ALÍNEA "E" DO INCISO III DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; (IV) TIPO DE CONTRATO LASTRO: COMPRA E VENDA, UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DO CCV, NOS TERMOS DA ALÍNEA "A" DO INCISO IV DO ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA. ESSA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI REQUERIDO PERANTE A CVM EM 09 DE DEZEMBRO DE 2025.

O PROSPECTO PRELIMINAR FOI ORIGINALMENTE DIVULGADO EM 09 DE DEZEMBRO DE 2025 E ESTÁ SENDO DIVULGADO NOVAMENTE NA PRESENTE DATA PARA (I) INCLUSÃO DE INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A EMISSÃO, A DEVEDORA E O CEDENTE NA SEÇÃO "19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS" DESTE PROSPECTO; E (II) ALTERAR O CRONOGRAMA DA OFERTA, MENCIONADO NA SEÇÃO 5 DO PROSPECTO PRELIMINAR. PARA (A) INCLUIR A DATA DE DIVULGAÇÃO DO COMUNICADO AO MERCADO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA; E (B) INCLUIR A DATA DE DISPONIBILIZAÇÃO DESTE PROSPECTO NO CRONOGRAMA DA OFERTA. NOS TERMOS DO §1º DO ARTIGO 69 DA RESOLUÇÃO CVM 160, CONSIDERANDO QUE O PROCEDIMENTO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO NÃO FOI REALIZADO ATÉ A PRESENTE DATA, NÃO SERÁ APLICÁVEL O DIREITO DE RESISTÊNCIA PREVISTO NO ARTIGO 69, §1º, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR JURÍDICO DO FUNDO

STOCHE FORBES

Duarte
Garcia

AGENTE FIDUCIÁRIO



A data do presente Prospecto é 15 de dezembro de 2025.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2.PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve descrição da oferta	1
2.2. Apresentação da securitizadora.....	2
2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no termo de securitização.....	4
2.4. Identificação do público-alvo	5
2.5. Valor total da oferta	6
2.6. Em relação a cada série, caso aplicável, informar	6
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	13
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta	13
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.....	13
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	13
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almeçados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas	13
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar	14
4. FATORES DE RISCO	15
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: a) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; b) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e c) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia	15
Risco decorrente da volatilidade e da falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro	15
Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais	15
Risco relacionado ao impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários	16
Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores.....	16
Risco de estrutura	16
Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI	16
Risco de Resgate Antecipado Obrigatório ou Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.....	17
Inexistência de classificação de risco dos CRI	17
Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos do CCV	17
O risco de crédito do FII e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI.....	17
Risco de cobrança dos Créditos Imobiliários.....	18
Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento	18
Risco relacionado à rescisão do CCV	18
Riscos de insuficiência e excussão relacionados às Garantias	18
Risco de Não Constituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis.....	18
Risco relacionado à Fiança	19
Risco de redução da Garantia em razão da possibilidade de liberação da Cessão Fiduciária dos direitos creditórios	19
Risco sobre a ordem de prioridade na execução das Garantias	19
Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários	19
Risco relacionado à concentração da fonte de receita do Devedor nos Contratos de Locação cedidos fiduciariamente e à possível insuficiência de recursos.	19
Risco relativo à baixa liquidez no mercado secundário	20
Riscos relativos à regulamentação específica da CVM acerca dos CRI ainda é recente	20

Risco da Marcação a Mercado	20
Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI	20
Risco de não cumprimento das Condições Precedentes	21
Risco de insuficiência do Patrimônio Separado	21
Risco decorrente de eventual rebaixamento do rating de crédito do Brasil	22
Risco relacionado às alterações na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários	22
Risco relativo ao fato de os Créditos Imobiliários constituírem 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	22
Risco relativo à não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários	23
Risco decorrente dos critérios adotados para a concessão do crédito	23
Risco relativo à importância de uma equipe qualificada da Emissora	23
Risco relativo à Emissora estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial	23
Risco relativo à perda de registro da Emissora perante a CVM	23
Risco relativo ao crescimento da Emissora e insuficiência de seu capital	23
Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis	24
Risco relacionado a fornecedores da Emissora	24
Incerteza quanto à extensão da interpretação sobre os conceitos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão	24
Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários	24
Riscos relativos à política econômica do governo federal	25
Riscos relativos aos efeitos da política anti-inflacionária	25
Risco relacionado à instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real	26
Risco decorrente da política monetária do governo federal	26
A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, do Devedor e o preço dos CRI	26
Risco relativo ao fato de a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento dos CRI pode impactar adversamente a liquidez dos CRI no mercado secundário	27
Efeitos da retração no nível da atividade econômica	27
Risco decorrente de eventual alteração na legislação tributária do Brasil	27
Risco relacionado aos efeitos dos mercados internacionais	28
Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI	28
Risco relativo ao regime de colocação dos CRI	29
Risco relativo ao escopo de auditoria legal restrito	29
Decisões judiciais sobre a Medida Provisória 2.158 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre as séries de CRI emitidas	29
Risco relativo à atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora	30
Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não a Conta do Patrimônio Separado	30
Risco relativo à presente Oferta estar dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA	30
Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Cedente e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Cedente	31
Risco decorrente da não manifestação dos Auditores Independentes da Emissora no âmbito da Oferta	31
Riscos relacionados à ausência de Coobrigação da Emissora	31
Risco relativo ao Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora e de sociedades do grupo econômico da Emissora	31
Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão	31
Riscos decorrentes de falhas de procedimentos	32
Risco de liquidação do Patrimônio Separado	32

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio	32
Risco relacionado à dação em pagamento de Créditos Imobiliários em garantias.....	33
Risco relacionado à restrição de negociação dos CRI no mercado secundário.....	33
4.2. Riscos relacionados ao Cedente e ao setor de atuação do Cedente.....	33
4.3. Fatores de risco do FII e da Fiadora.....	33
4.4. Fatores de risco macroeconômicos.....	33
Acontecimentos geopolíticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos, China, União Europeia e Rússia, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros	33
Alterações na política monetária e nas taxas de juros O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária - COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira.....	34
A instabilidade cambial	34
5. CRONOGRAMA	35
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S1.....	40
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)	40
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	40
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	41
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários.....	41
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	41
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	41
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	42
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	42
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	42
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 operação.....	42
8.4. Regime de distribuição.....	42
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	42
O Coordenador Líder organizará o Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento.	42
8.6. Formador de mercado.....	43
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver	43
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	43
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO.....	44
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 pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados	44
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes	44
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados	45
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos	45
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS.....	47
10.1. Informações descritas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como	47
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão	50
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.....	52

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito.....	52
10.5. Procedimento de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento	52
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo	55
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	55
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados.....	55
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	56
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:	61
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios	64
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES.....	65
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	65
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.....	65
12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS	66
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios	66
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	66
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	66
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	67
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	67

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES.....	68
14. CONTRATOS DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	71
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	71
14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: (a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; (b) a comissão de coordenação; (c) a comissão de distribuição; (d) a comissão de garantia de subscrição; (e) outras comissões (especificar); (f) o custo unitário de distribuição; (g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e (h) outros custos relacionados.....	75
15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	77
15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas	77
15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.....	77
15.3. 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, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima	78
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão.....	78
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima.....	78
15.6. Termo de securitização de créditos	78
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;.....	78
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	80
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora.....	80
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta	80
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.....	80
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	80
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável	81
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão.....	81
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão	81
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.....	81
16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	82
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	82
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	83
18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA CUMPRIMENTO DOS NORMATIVOS ANBIMA.....	84
18.1. Em ofertas de CRI, informações sobre <i>loan to value</i> (LTV), indicando a metodologia adotada para avaliação dos imóveis.....	84
18.2. Informações descritas no inciso X do artigo 2º em formato de tabela, incluindo, de forma consolidada, a quantidade de contratos e os valores mínimos, médios e máximos das alíneas “a” a “c” do inciso supracitado.....	85
18.3. Critérios de elegibilidade do lastro	85

18.4. Critérios adotados pelo(s) originador(es) para a concessão do crédito, para o caso de originador(es) que sejam responsáveis, individualmente ou considerando o grupo econômico em que se inserem, mais de 20% (vinte por cento) da carteira.....	85
18.5. Informações sobre a apólice de seguro, quando houver, que venham a ser contratadas para as obrigações financeiras, incluindo, anexos ao prospecto, a apólice ou o resumo elaborado pela seguradora com as principais características	85
18.6. Indicação sobre a carteira, se é composta exclusivamente ou não por crédito(s) performado(s)	85
18.7. Indicar, caso o lastro seja composto de imóveis	85
18.8. Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios do Devedor, dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação do Devedor e dos contratos relevantes celebrados pelo Devedor	86
19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	87
19.1. Material Publicitário	87

ANEXOS

ANEXO I	APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA FIADORA	93
ANEXO II	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA	99
ANEXO III	CONTRATO DE CESSÃO	125
ANEXO IV	TERMO DE SECURITIZAÇÃO	231
ANEXO V	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI	407
ANEXO VI	DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO NA CVM	429
ANEXO VII	DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO.....	433
ANEXO VIII	DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE	437
ANEXO IX	TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI	441
ANEXO X	DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO AGENTE FIDUCIÁRIO	445



Exceto se expressamente indicado neste “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 65ª (Sexagésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Guardian Oportunidades Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” (“**Prospecto Preliminar**” ou “**Prospecto**”), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto neste Prospecto ou no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 65ª (Sexagésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Guardian Oportunidades Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”, celebrado entre a **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 27, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 2, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 10.608.405/0001-60 (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”), a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 (“**Agente Fiduciário**”), anexo a este Prospecto (“**Termo de Securitização**”).

Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, do Termo de Securitização e do Formulário de Referência da Emissora, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 15 a 34 deste Prospecto. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI.

2.1. Breve descrição da oferta

A Oferta consistirá na distribuição pública da emissão de 358.010 (trezentos e cinquenta e oito mil e dez) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, em série única (“**CRI**”), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja 15 de dezembro de 2025 (“**Data de Emissão**”), o montante total de R\$ 358.010.000,00 (trezentos e cinquenta e oito milhões e dez mil reais) (“**Valor Total da Emissão**”), em série única da 65ª (sexagésima quinta) emissão da Securitizadora (“**Emissão**”). A presente distribuição pública de CRI será registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o rito automático, nos termos do artigo 26, VIII, alínea “b” da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), e será realizada nos termos da referida resolução, bem como da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“**Oferta**”).

A Oferta será intermediada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, como coordenador líder (“**Coordenador Líder**”). A Oferta poderá contar com a participação de outras instituições financeiras, que não se enquadrem como coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais, mediante a celebração de termo de adesão ao “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 65ª (Sexagésima Quinta) Emissão, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Guardian Oportunidades Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*” (“**Contrato de Distribuição**” e “**Termo de Adesão**”, respectivamente) entre o Coordenador Líder e cada uma das referidas instituições financeiras (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”).

Os CRI serão lastreados em cédulas de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” anexa a este Prospecto, celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada (“**Instituição Custodiante**” e “**Escritura de Emissão de CCI**”, respectivamente), representativas da parte do preço de aquisição dos Imóveis (conforme abaixo definido), correspondente a R\$ 498.006.695,76 (quatrocentos e noventa e oito milhões, seis mil, seiscentos e noventa e cinco reais e setenta e seis centavos) (“**Parcela Securitização**”), decorrentes do “*Contrato Master de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças*”, devidos pelo **GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 63.759.978/0001-51 (“**FII**” ou “**Devedor**” e “**CCV**”, respectivamente), os quais incluirão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais

encargos contratuais e legais previstos no CCV (quando em conjunto, os “**Créditos Imobiliários**”). Os Créditos Imobiliários foram cedidos, pelo **ATACADÃO S.A.**, sociedade por ações, constituída e existente sob as leis da República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Morvan Dias de Figueiredo, nº 6.169, Vila Maria Baixa, CEP 02.170-901, inscrita no CNPJ sob o nº 75.315.333/0001-09 (“**Cedente**”) à Securitizadora, por meio do “*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” celebrado entre o Cedente, na qualidade de cedente, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, a Fiadora e o FII, na qualidade de interveniente anuente e anexo a este Prospecto (“**Contrato de Cessão**”), pelo valor total de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) (“**Valor da Cessão**”).

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores, organizado pelo Coordenador Líder, com recebimento de reservas, inexistindo valores mínimos ou máximos, para coleta de intenções ou ordens de investimento nos CRI bem como a verificação e a definição da demanda pelos CRI e a alocação dos CRI entre os Investidores (“**Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento**”).

O Devedor declarou, no âmbito do Contrato de Cessão, que a operação de securitização e os Créditos Imobiliários cumprem com todos os requisitos estabelecidos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada (“**Resolução CMN 5.118**”), em especial não serem os Créditos Imobiliários decorrentes de operações entre partes relacionadas, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis recepcionado pela CVM.

O Prospecto Preliminar foi originalmente divulgado em 09 de dezembro 2025 e está sendo divulgado novamente na presente data para **(i)** inclusão de informações adicionais sobre a Emissão, a Devedora e o Cedente na seção “19. informações adicionais” deste Prospecto; e **(ii)** alterar o cronograma da Oferta, mencionado na Seção 5 do Prospecto Preliminar, para **(a)** incluir a data de divulgação do comunicado ao mercado de modificação da oferta; e **(b)** incluir a data de disponibilização deste Prospecto no cronograma da Oferta. Nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que o Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento não foi realizado até a presente data, não será aplicável o direito de desistência previsto no artigo 69, §1º, da Resolução CVM 160.

2.2. Apresentação da securitizadora

ESTE ITEM É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A EMISSORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E EM SUAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, QUE INTEGRAM OS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS POR REFERÊNCIA AO PRESENTE PROSPECTO, AS QUAIS RECOMENDA-SE A LEITURA. ASSEGURAMOS QUE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO SÃO COMPATÍVEIS COM AS APRESENTADAS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA. LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ESTE PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Quanto ao Formulário de Referência, atentar para o fator de risco “*Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora*”, constante da seção “Fatores de Risco”, na página 31 deste Prospecto.

Breve Histórico

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; (ii) 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.

Principais Concorrentes

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre esses se destacam: OPEA Securitizadora S.A., Virgo Companhia de Securitização e Vert Securitizadora S.A.

Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora

Adicionalmente, as informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de ofertas públicas em circulação	200
Saldo atualizado de ofertas públicas emitidas	12.554.526.030,05
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 de CRI da presente Emissão não conta com coobrigação da Emissora	

Patrimônio Líquido da Securitizadora

O patrimônio líquido da Emissora em 30 de setembro de 2025 era de R\$ 10.655.503,56 (dez milhões seiscentos e cinquenta e cinco mil, quinhentos e três reais e cinquenta e seis centavos), enquanto em 30 de junho de 2025 era de R\$ 10.178.170,84 (dez milhões, cento e setenta e oito mil, cento e setenta reais e oitenta e quatro centavos).

Negócios com Partes Relacionadas

Na data deste Prospecto, a Emissora tem ativas outras ofertas de Certificados de Recebíveis Imobiliários por ela emitidas que têm empresas ligadas ou partes relacionadas do grupo econômico do Devedor envolvidas, como cedentes, devedores e/ou investidores.

Pendências Judiciais e Trabalhistas

Conforme consta do item 11 e seguintes do Formulário de Referência da Emissora, a Emissora não possui processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a Emissora ou suas controladas sejam parte, que sejam considerados relevantes para os negócios da Emissora.

Relacionamento com fornecedores e clientes

Não há contratos relevantes celebrados pela Emissora. A Emissora contrata prestadores de serviço no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, sendo em alguns casos firmados contratos específicos, no âmbito de cada emissão, com agentes de monitoramento, servicer e escriturador/custodiante, dentre outros. Além disso, entende-se por clientes os investidores que adquirem os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Emissora. O relacionamento da Emissora com os fornecedores e com os clientes é regido pelos documentos das suas respectivas emissões.

Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros e fatores macroeconômicos que façam influência sobre os negócios da Emissora

A Emissora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, não possuindo títulos emitidos no exterior, havendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional.

A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita à regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários. Ademais, o Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, podendo afetar as atividades da Emissora. Mais informações acerca da influência de fatores macroeconômicos nas atividades da Emissora estão descritas na seção “Fatores de Risco”, item “Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos” na página 00 deste Prospecto.

Governança Corporativa

A Emissora possui uma governança baseada nas normas da CVM e Anbima e, por ser uma empresa do grupo econômico prudencial do Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S.A. também atende as regras estabelecidas pelo Banco Central do Brasil. Para a formalização das suas regras de atuação de negócio e controles internos conta com diversos normativos, dentre eles: Código de Ética e de Conduta, Política de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, Política de gestão de continuidade de negócios, Política de *Compliance*, Política de Controles Internos, Política de Gerenciamento Contínuo e Integrado de Riscos e Capital, Política de Subscrição de Valores Mobiliários, Procedimento Securitizadora, Política de Segurança da Informação e Cibernética, dentre outras.

Negócios, Processos Produtivos, Produtos, Mercados de Atuação e Serviços Oferecidos

Para maiores informações sobre negócios, processos produtivos, produtos e mercados de atuação da Emissora e serviços fornecidos, vide item 6.1 de seu Formulário de Referência. Descrição dos Produtos e/ou Serviços em Desenvolvimento Para maiores informações relativas à descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento vide item 6.1 do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto na seção 15.

Contratos Relevantes Celebrados pela Emissora

A Emissora não tem contratos relevantes firmados, sendo seus contratos de maior relevância os das emissões das suas ofertas de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Auditor Independente responsável por auditar as demonstrações financeiras da Emissora nos 3 (três) últimos exercícios sociais

Grant Thornton Auditores Independentes, vide item 4 de seu Formulário de Referência

Administração da Emissora

Nos termos dos artigos 11 a 17 do Estatuto Social da Companhia, a Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria. 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. À Diretoria compete 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 e será composta de, no mínimo 2 (dois) 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, vide item 8.1 e seguintes de seu Formulário de Referência

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

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI para vincular os Créditos Imobiliários aos CRI, de acordo com a Lei 14.430, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas constantes no Termo de Securitização.

O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e instituir o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, delineou detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécie, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento previu os deveres da Securitizadora e do Agente Fiduciário dos CRI perante os Titulares dos CRI, nos termos da Lei 14.430, da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 17**") e da Resolução CVM 60. A oferta não conta com coobrigação da Emissora.

Duration dos CRI: Aproximadamente 2,5 anos para os CRI, calculados em 04 de dezembro de 2025.

Resgate Antecipado Obrigatório Total: Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total ("**Resgate Antecipado Obrigatório Total**"), na hipótese de: (i) ocorrência de um dos Eventos de Antecipação de Pagamento (conforme abaixo definido) que afete a totalidade dos Créditos Imobiliários ou caso não haja em Assembleia Especial de Titulares dos CRI aprovação para a não ocorrência de pagamento antecipado obrigatório dos Créditos Imobiliários nas hipóteses de Eventos de Antecipação de Pagamento Não Automática (conforme abaixo definido), (ii) ocorrência de qualquer evento de multa indenizatória que impacte a totalidade dos Créditos Imobiliários; ou (iii) a ocorrência da Antecipação de Pagamento Facultativa dos Créditos Imobiliários pelo devedor, observado que esta apenas poderá ocorrer, a exclusivo critério do Devedor, a partir de 15 de dezembro de 2026 (inclusive), nos termos do Contrato de Cessão e das cláusulas 6.1 do Termo de Securitização.

A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI vinculados ao Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará o Resgate Antecipado Obrigatório Total, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis (conforme abaixo definido) contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento ou da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um Evento de Antecipação de Pagamento Não Automática. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo Resgate Antecipado Obrigatório Total será implementado. Para fins deste Prospecto “**Dia(s) Útil(eis)**” significa qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.

Os CRI objeto do Resgate Antecipado Obrigatório Total serão obrigatoriamente cancelados.

A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Obrigatório Total deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

O Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido pela Emissora, informando a respectiva data do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.

Amortização Extraordinária Obrigatória: Os CRI serão amortizados extraordinariamente de forma parcial (“**Amortização Extraordinária Obrigatória**”), na hipótese de: **(i)** ocorrência de um dos Eventos de Antecipação de Pagamento que afete parcialmente os Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, pela respectiva proporção dos Créditos Imobiliários em questão e, consequentemente, na parcela do saldo devedor dos CRI em questão; ou **(ii)** ocorrência de qualquer eventos de multa indenizatória que impacte parcialmente os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 6.5 do Termo de Securitização (“**Amortização Extraordinária Obrigatória**”).

A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI vinculados ao Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará a amortização extraordinária obrigatória, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento ou da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um Evento de Pagamento Antecipado Não Automático. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo resgate será implementado.

Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido **(i)** da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; e **(ii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver.

A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso.

A Emissora deverá informar aos Titulares dos respectivos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará a amortização extraordinária obrigatória, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo resgate será implementado.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS EVENTOS DE ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTO E AS HIPÓTESES DE INCIDÊNCIA DAS MULTAS INDENIZATÓRIAS, CONSULTAR A SEÇÃO 10.9 DESTES PROSPECTOS. ADEMAIS, PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A OPERACIONALIZAÇÃO DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, CONSULTAR A CLÁUSULA 6 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

2.4. Identificação do público-alvo

Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública, em regime misto de garantia firme e melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares em vigor, e serão destinados exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidores Qualificados” ou

“Investidores”, respectivamente, sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI, no âmbito da Oferta ou no mercado secundário, os “Titulares de CRI”). Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta somente poderão ser negociados no mercado secundário, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, junto a Investidores Qualificados, no Dia Útil imediatamente subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, não sendo possível a negociação com público investidor em geral por não atender os requisitos estabelecidos na regulamentação pertinentes.

2.5. Valor total da oferta

O Valor Total da Emissão será de R\$ 358.010.000,00 (trezentos e cinquenta e oito milhões e dez mil reais) (“**Valor Total da Emissão**”).

2.6. Em relação a cada série, caso aplicável, informar

a) Valor nominal unitário

Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.

b) Quantidade

Serão emitidos 358.010 (trezentos e cinquenta e oito mil e dez) CRI.

c) Código ISIN

BRASTECRI4P7.

d) Classificação de risco

Os CRI não serão objeto de classificação de risco.

e) Data de emissão

A Data de Emissão é o dia 15 de dezembro de 2025.

f) Prazo e data de vencimento

Os CRI terão prazo de 1.096 (mil e noventa e seis) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 15 de dezembro de 2028 (“**Data de Vencimento**”).

g) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão

Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário aos Investidores, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3.

h) Juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo

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

Juros Remuneratórios: A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 14,0000% (quatorze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração**”).

A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, desde a Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um evento de inadimplemento ou na data de um eventual resgate antecipado, o que ocorrer primeiro. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ Juros - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, após incorporação de juros ou amortização, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

onde:

spread = 14,0000; e

dp = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.

Para fins deste Prospecto, “Período de Capitalização” significa (i) o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou, (ii) no caso dos demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, imediatamente anterior (inclusive) e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a data de vencimento original ou antecipado. Caso as referidas datas não sejam Dias Úteis, se considerará o primeiro Dia Útil subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI.

i) Pagamento da Remuneração dos CRI - periodicidade e data de pagamentos

Os valores relativos à Remuneração dos CRI serão pagos mensalmente, nas datas de pagamento previstas abaixo (cada uma, uma “**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**”, ressalvadas as hipóteses previstas no Termo de Securitização), observado que o primeiro pagamento de Remuneração deverá ocorrer em 15 de janeiro de 2026, conforme tabela abaixo:

Data PMT	Juros (R\$)	Taxa Amort.	Amort. (R\$)	PMT
15/01/2026	3.554.350	-	Não	3.554.350
18/02/2026	4.118.780	-	Não	4.118.780
16/03/2026	3.366.402	-	Não	3.366.402
15/04/2026	3.930.539	-	Não	3.930.539
15/05/2026	3.742.395	-	Não	3.742.395
15/06/2026	3.742.395	-	Não	3.742.395
15/07/2026	4.118.780	-	Não	4.118.780
17/08/2026	4.307.119	-	Não	4.307.119
15/09/2026	3.742.395	-	Não	3.742.395
15/10/2026	3.930.539	-	Não	3.930.539
16/11/2026	3.930.539	-	Não	3.930.539
15/12/2026	3.742.395	-	Não	3.742.395
15/01/2027	3.930.539	-	Não	3.930.539
15/02/2027	3.554.350	-	Não	3.554.350
15/03/2027	3.742.395	-	Não	3.742.395
15/04/2027	4.118.780	-	Não	4.118.780
17/05/2027	3.930.539	-	Não	3.930.539
15/06/2027	3.742.395	-	Não	3.742.395
15/07/2027	4.118.780	-	Não	4.118.780
16/08/2027	4.118.780	-	Não	4.118.780

Data PMT	Juros (R\$)	Taxa Amort.	Amort. (R\$)	PMT
15/09/2027	3.930.539	-	Não	3.930.539
15/10/2027	3.930.539	-	Não	3.930.539
16/11/2027	3.742.395	-	Não	3.742.395
15/12/2027	3.930.539	-	Não	3.930.539
17/01/2028	4.307.119	-	Não	4.307.119
15/02/2028	3.930.539	-	Não	3.930.539
15/03/2028	3.554.350	-	Não	3.554.350
17/04/2028	4.118.780	-	Não	4.118.780
15/05/2028	3.366.402	-	Não	3.366.402
16/06/2028	4.307.119	-	Não	4.307.119
17/07/2028	3.930.539	-	Não	3.930.539
15/08/2028	3.930.539	-	Não	3.930.539
15/09/2028	4.118.780	-	Não	4.118.780
16/10/2028	3.742.395	-	Não	3.742.395
16/11/2028	3.930.539	-	Não	3.930.539
15/12/2028	3.742.395	100,0000%	358.010.000	361.752.395

j) Repactuação

Os CRI não serão objeto de repactuação programada.

k) Amortização e hipóteses de vencimento antecipado - existência, datas e condições

O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado em uma única data, na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses previstas no Termo de Securitização.

Os CRI não estarão sujeitos a vencimento antecipado, embora possam ser objeto de resgate antecipado e amortização extraordinária antecipada nos termos do item “Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI” acima e conforme Cláusulas 6.1 e seguintes do Termo de Securitização.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI, CONSULTAR AS SEÇÕES 2.3 E 10.9 DESTE PROSPECTO.

l) Garantias - tipo, forma e descrição

Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI. Não obstante, foi avençado no Contrato de Cessão que, com a finalidade de garantir o fiel, pontual e integral cumprimento: **(i)** do pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor, abrangendo seu valor principal, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como a Antecipação de Pagamento Obrigatória (conforme abaixo definido), prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Cessão de Créditos, incluindo os CRI; **(ii)** do pagamento da Multa Indenizatória (conforme abaixo definido); **(iii)** do pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(iv)** de todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pelo FII relacionado à constituição e aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Cessionária, o Agente Fiduciário e/ou qualquer dos titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação (“**Obrigações Garantidas**”), serão constituídas, pelo Cedente e pela Fiadora, conforme o caso, as seguintes garantias (“**Garantias**”) **(a)** alienações fiduciárias da totalidade dos Imóveis (“**Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(eis)**”) através da celebração dos “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis*”, conforme modelo previsto no Anexo IV do Contrato de Cessão (“**Contratos de Alienação Fiduciária**”); **(b)** garantia fidejussória na forma de fiança, em favor dos Titulares dos CRI, nos termos dos artigos 818 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“**Fiança**”); **(c)** cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do Devedor

decorrentes de todos os “*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Especial “Sale and Lease Back” e Outras Avenças*”, celebrados entre o Cedente e o Devedor (“**Contratos de Locação**”), nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado entre o Devedor e a Emissora, bem como de todos e quaisquer direitos creditórios decorrentes de eventuais importâncias que sobejarem a parcela garantida após a excussão das demais garantias constituídas em favor da Emissora (“**Contrato de Cessão Fiduciária**”); e (d) Fundo de Despesas (conforme abaixo definido).

PARA UMA DESCRIÇÃO DETALHADA DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DAS GARANTIAS CONSTITUÍDAS NO ÂMBITO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO, CONSULTAR A SEÇÃO “9.2. INFORMAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS REFORÇOS DE CRÉDITOS E OUTRAS GARANTIAS EXISTENTES” CONSTANTE DA PÁGINA 44 DESTE PROSPECTO.

A Emissão conta ainda com o Fundo de Despesas, a instituição do Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

m) Lastro

Os CRI serão lastreados pela CCI emitida de forma fracionária para representar a parcela dos créditos imobiliários securitizada do CCV, conforme descrita e definida no Anexo II do Contrato de Cessão e no Anexo II do Termo de Securitização (“**CCI**”), que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme indicada na tabela do Anexos A da CCI. Os Créditos Imobiliários são oriundos do CCV.

A CCI foi emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI pela Emissora após a aquisição dos Créditos Imobiliários por meio do Contrato de Cessão e posteriormente vinculadas aos CRI.

n) Existência ou não de regime fiduciário

Nos termos dos artigos 25, 26 e seguintes da Lei 14.430, a Emissora instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e sobre as Garantias a eles vinculada e quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que todos os recursos decorrentes das Garantias somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes do Termo de Securitização. O Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados junto à Instituição Custodiante, bem como serão registrados na B3, pela Securitizadora, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430, sendo o Regime Fiduciário instituído por meio da declaração constante do Anexo VII ao Termo de Securitização.

Separação Patrimonial: Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27, da Lei 14.430, sendo certo que todos os recursos decorrentes das Garantias somente poderão ser utilizados conforme Cláusula 5.1 e seguintes do Termo de Securitização. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, na forma acima.

Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado, sendo certo que todos os recursos decorrentes das Garantias somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes do Termo de Securitização. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 7.2.3 do Termo de Securitização.

Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto (i) eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada (“**Medida Provisória 2.158**”), e (ii) que todos os recursos decorrentes das Garantias somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes do Termo de Securitização.

A Emissora será responsável exclusivamente com os recursos do Patrimônio Separado, perante os Titulares dos CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando a fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158.

Observado o disposto na Cláusula 7 do Termo de Securitização, 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, remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI observado que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, podem ser reconhecidos pela Emissora, nos termos e condições expressamente previstos no Termo de Securitização, sendo que tais resultados não serão parte do Patrimônio Separado. A Emissora elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras. O exercício social do Patrimônio Separado encerrará em 30 de setembro de cada ano, sendo certo que o primeiro exercício será referente ao ano de 2026.

o) Eventos de liquidação do patrimônio separado

Caso verificada a insolvência pela Emissora ou qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória, pelo Agente Fiduciário, da administração extraordinária do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias soma Assembleia Especial, observado o disposto na Cláusula 19 do Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme o caso (**“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”**):

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) apresentação pela Emissora de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 ou de quaisquer medidas antecipatórias aos eventos falimentares conforme descritas na Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição);
- (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- (v) desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovado mediante decisão em processo administrativo ou judicial, o que ocorrer primeiro.

O cancelamento de registro da Securitizadora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no artigo 31 da Lei 14.430.

p) Tratamento tributário

O disposto neste item foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data do Termo de Securitização. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (**“IRRF”**), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor (**“Lei 11.033/2004”**), de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** 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 **(d)** 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 dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor (**“Lei 8.981/1995”**)).

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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributações favorecida.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução, restituição ou compensação do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução RFB 1.585/2015”). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor (“Lei 9.249/1995”). Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento), conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme em vigor (“Lei 7.689/1988”).

Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”) às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor, com a redação dada pelo Decreto nº 11.374, de 1º de janeiro de 2023. Com relação às pessoas jurídicas sujeitas ao regime cumulativo, os rendimentos em CRI não estão, via de regra, sujeitos à incidência das contribuições.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos da legislação aplicável a cada caso.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689/1988, conforme alterada, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme em vigor). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/2004.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas ou submetidas ao Simples Nacional 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 8.981/1995 e artigo 70, incisos I e II, da Instrução RFB 1.585/2015. 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 8.981/1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas em regulamentação do Conselho Monetário Nacional (“CMN”), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), 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 (“JTF”), o qual será tributado pelo IRRF às alíquotas regressivas de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento).

A despeito do conceito legal de JTF, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de IRRF, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 § único, da Instrução RFB 1.585/2015.

Como regra geral, os ganhos de capital realizados em alienações de CRI por investidor estrangeiro podem ser considerados como rendimentos, estando sujeitos à tributação à alíquota regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento). Especificamente em relação aos investidores que cumpram à regulamentação do CMN e que não sejam residentes em JTF, o ganho de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores ou assemelhados por esses investidores podem se beneficiar da isenção do IRRF. Com relação a investidores residentes em JTF, embora seja possível sustentar que o ganho de capital deva ser considerado como rendimento, caso em que estaria sujeito à alíquota regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento), há risco de ser considerado como ganho sujeito à incidência do imposto de renda à alíquota de até 25% (vinte e cinco por cento).

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 em regulamentação do CMN, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306/2007. 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 operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306/2007. 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% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

q) Outros direitos, vantagens e restrições

Sem prejuízo das demais informações contidas no aviso ao mercado da Oferta, divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta a ser divulgado nos termos do artigo 57, §1º da Resolução CVM 160 (“**Aviso ao Mercado**”), neste Prospecto e no anúncio de início da Oferta, divulgado nos termos do artigo 13, parágrafo 4º e do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Início**”), foi instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização. Cada CRI em circulação no mercado, excluídos **(i)** aqueles de titularidade da Emissora, do Cedente ou do FII; **(ii)** os que sejam de titularidade de empresas ou entidades ligadas direta ou indiretamente à Emissora, ao Cedente ou ao FII, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum; ou **(iii)** qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais (“**CRI em Circulação**”), corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei das Sociedades por Ações**”).

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA, A EMISSÃO E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E À SECURITIZADORA E NA SEDE DA CVM.

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

O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão, decorrente da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora.

Os Créditos Imobiliários representam uma parcela do preço do CCV devidos pelo Devedor, tendo sido emitida pela Emissora CCI fracionária para representar os Créditos Imobiliários adquiridos pela Emissora por meio do Contrato de Cessão.

O Anexo II do Contrato de Cessão, bem como o Anexo II do Termo de Securitização, contêm a descrição de cada uma da CCI incluindo, mas não se limitando: (i) à devida qualificação das partes; (ii) à identificação dos imóveis; e (iii) à indicação da data de emissão da CCI, datas de vencimento, índice de correção, percentual dos Créditos Imobiliários que representam, valor total da CCI, tudo conforme o artigo 19 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931”). Nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente declarou, ao tempo da cessão, que os Créditos Imobiliários foram corretamente constituídos e são existentes, nos termos do artigo 295 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), não sendo, contudo, responsável, em nenhuma hipótese, pelo adimplemento dos Créditos Imobiliários.

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, uma vez que os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrem do CCV e que o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão decorrente da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora.

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

Não aplicável, uma vez que os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrem do CCV e que o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão decorrente da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora.

c) a data limite para que haja essa destinação;

Não aplicável, uma vez que os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrem do CCV e que o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão decorrente da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora.

d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo agente fiduciário; e

Não aplicável, uma vez que os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrem do CCV e que o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão decorrente da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora.

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 emissão.

Não aplicável, uma vez que os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrem do CCV e que o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão decorrente da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora.

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 securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar

a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item 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.



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, organizados em ordem decrescente de materialidade, em cada seção abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Securitizadora 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 Securitizadora e/ou do Devedor 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 Securitizadora, pelo Devedor e/ou pelo Cedente no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização 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 Securitizadora, o Devedor e/ou o Cedente, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora, do Devedor e/ou do Cedente, conforme o caso, 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 Securitizadora, sobre o Devedor e/ou sobre o Cedente. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou serem pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: a) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; b) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e c) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia

Risco decorrente da volatilidade e da falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Tais características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos investidores de alienar os CRI ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, conseqüentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado dos ativos mobiliários. Adicionalmente o preço de mercado dos ativos mobiliários poderá flutuar por diversas razões, incluindo por motivos relacionados ao desempenho operacional e financeiro do Devedor e/ou do Cedente e por quesitos macroeconômicos, nacionais e internacionais, que não podem ser controlados pelo Devedor e/ou pelo Cedente, o que poderá afetar negativamente os titulares de CRI. A volatilidade e a falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro poderá causar desafios significativos para os titulares de CRI, limitando sua capacidade de vender e precificar seus investimentos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados emergentes e dos países da América Latina. A reação dos investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no mercado de títulos e valores mobiliários no Brasil. Por outro lado, crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado.

A Emissora, o Cedente e o Devedor não têm controle sobre quais medidas o Governo Federal poderá adotar no futuro na gestão da Política Econômica e não pode prevêê-las. Por isso não é possível quantificar os impactos que tais medidas poderão gerar nos negócios da Emissora, do Cedente ou do Devedor, o que poderá afetar

negativamente os Titulares de CRI. A falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiro e de capitais pode apresentar diversos riscos, incluindo: **(i)** a dificuldade em alienar os CRI ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo, **(ii)** impacto nos preços de mercado dos ativos, em razão da diminuição da demanda por CRIs, o que pode resultar em uma redução dos preços dos títulos no mercado secundário, **(iii)** risco de perda de capital, especialmente se precisarem vender seus títulos sem um mercado com poucos compradores dispostos a adquiri-los, **(iv)** dificuldades para acessar seu capital investido, **(v)** aumento de risco de crédito associado aos CRI, dentre outros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco relacionado ao impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplimento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas.

Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Os impactos acima indicados poderão prejudicar o Devedor e/ou o Cedente e suas capacidades de pagamento dos Créditos Imobiliários, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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 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: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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 através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleias Especiais, 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 dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de Resgate Antecipado Obrigatório ou Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI

Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado Obrigatório ou Amortização Extraordinária Obrigatória nas hipóteses previstas no Termo de Securitização.

Nessas situações de antecipação obrigatória de pagamento, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras, inclusive de natureza tributária, considerando que: **(i)** não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; **(ii)** a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e **(iii)** a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Inexistência de classificação de risco dos CRI

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade do Devedor e/ou do Cedente de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos do CCV

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos do CCV devido pelo Devedor, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares dos CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte do Devedor, caso em que os titulares poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Securitizadora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte do Devedor.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

O risco de crédito do FII e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pelo Devedor dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários e dos pagamentos devidos em virtude de pagamento antecipado obrigatório dos Créditos Imobiliários ou da Multa Indenizatória, conforme previsto no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pelo Devedor, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI ou de eventual excussão das Garantias. Eventual inadimplemento dessas obrigações pelo Devedor poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Ainda, não há garantias de que procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, dos valores devidos a título de antecipação de pagamento ou Multa Indenizatória ou a eventual excussão das Garantias serão bem sucedidos.

Portanto, uma vez que os pagamentos devidos no âmbito dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pelo Devedor dos respectivos Créditos Imobiliários ou dos demais valores previstos no Contrato de Cessão, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor e sua

capacidade de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de cobrança dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Securitizadora não faça, o Agente Fiduciário dos CRI deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

Considerando que o Devedor celebrou o CCV especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do CCV e poderão gerar um impacto negativo sobre a análise dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco relacionado à rescisão do CCV

Existem diversas hipóteses de término antecipado do CCV ou de redução do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, nos termos lá previstos. Nesses casos, os Titulares dos CRI poderão ser negativamente impactados caso não exista pagamento da multa prevista no CCV ou pagamento antecipado dos respectivos Créditos Imobiliários ou pagamento da Multa Indenizatória pelo FII, nos termos do Contrato de Cessão, o que poderá acarretar prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI. Adicionalmente em caso de inadimplemento, não há garantias de que haverá sucesso na excussão das Garantias, se aplicável, e de que o produto de sua excussão será suficiente para quitar integralmente todas as obrigações decorrentes dos CRI cobertos pelas Garantias.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Riscos de insuficiência e excussão relacionados às Garantias

Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, ou inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, não há garantias de que haverá sucesso na excussão das Garantias ou de que o produto de sua excussão será suficiente para quitar integralmente todas as obrigações decorrentes dos CRI, o que poderá impactar negativamente os Titulares dos CRI. Ademais, o procedimento de excussão das Garantias pode durar muito tempo e não se concretizar no prazo desejado pelos Titulares de CRI. Por fim, eventual insuficiência do produto da excussão das Garantias também afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, consequentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de Não Constituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis

Os Contratos de Alienação Fiduciária serão celebradas após a data de encerramento da Oferta, observados os prazos previstos no Contrato de Cessão. Desta forma, a constituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis ficam sujeita a celebração e registro dos Contratos de Alienação Fiduciária perante as entidades competentes nos termos ali previstos, sendo que existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis, principalmente em decorrência da burocracia, exigências cartoriais e pendências identificadas na auditoria dos Imóveis (conforme descritas no fator de risco “*Risco relativo ao escopo de auditoria legal restrito*” deste Prospecto), que poderão dificultar a perfeita constituição da garantia ou a venda dos Imóveis em caso de excussão das garantias. Caso as Alienações Fiduciárias de Imóveis não sejam constituídas, os Titulares dos CRI não poderão excutir as Alienações Fiduciárias de Imóveis em caso de um descumprimento, pelo Devedor, de suas obrigações no âmbito dos Créditos Imobiliários, caso haja uma

deterioração de sua capacidade financeira. Adicionalmente, a não obtenção do registro das Alienações Fiduciárias de Imóveis nos prazos previstos no Contrato de Cessão poderá ensejar um Evento de Antecipação de Pagamento no âmbito do Contrato de Cessão e, conseqüentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco relacionado à Fiança

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pela Fiadora em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre a Fiança prestada pode afetar a capacidade da Fiadora de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, o Fundo terá patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito da Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco de redução da Garantia em razão da possibilidade de liberação da Cessão Fiduciária dos direitos creditórios

Nos termos dos Documentos da Operação, existe a possibilidade de que a Cessão Fiduciária dos direitos creditórios seja liberada caso o Devedor venha a estruturar nova oferta de valores mobiliários lastreada pelos mesmos direitos creditórios atualmente constituídos em garantia dos CRI. Nessa hipótese, os Direitos Creditórios poderão deixar de compor a garantia da presente operação, resultando em redução do nível de proteção originalmente conferido aos Titulares dos CRI. A eventual liberação da garantia poderá impactar diminuição relevante do valor dos bens e direitos vinculados fiduciariamente, reduzindo a capacidade de recuperação em cenários de inadimplemento do Devedor ou de deterioração da performance dos direitos creditórios. Assim, a possibilidade de liberação pode acarretar enfraquecimento da estrutura das Garantias e aumento da exposição de risco de crédito pelos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco sobre a ordem de prioridade na execução das Garantias

A recuperação dos valores devidos dependerá da ordem de prioridade de execução das garantias prevista para a operação, a qual estabelece a realização prévia das Garantias Reais e, somente na insuficiência destas, a execução da Fiança. Não há garantia de que a execução das garantias reais será suficiente para quitar integralmente as obrigações, nem de que a execução subsequente da fiança resultará em recuperação total dos valores investidos. Em cenários de inadimplemento, a efetiva satisfação dos créditos poderá ser parcial ou inexistente.

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

A CCI representa os Créditos Imobiliários, oriundos do CCV. 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: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco relacionado à concentração da fonte de receita do Devedor nos Contratos de Locação cedidos fiduciariamente e à possível insuficiência de recursos.

Nesta data, a principal fonte de receita do FII consiste nos valores provenientes dos Contratos de Locação que foram cedidos fiduciariamente em garantia no âmbito da operação. Dessa forma, o desempenho financeiro do FII depende da regularidade dos pagamentos de aluguel pela locatária. Eventuais inadimplementos, atrasos, renegociações, reduções de aluguel, rescisões antecipadas ou vacância dos Imóveis podem resultar na redução ou interrupção dos fluxos de recebíveis cedidos. Considerando tais contratos representam a parcela substancial das receitas do FII, qualquer deterioração em sua performance poderá acarretar a insuficiência de recursos para honrar integralmente os pagamentos devidos. Além disso, o FII pode não possuir fontes alternativas de receita capazes de suprir eventuais déficits, o que aumenta a exposição dos Titulares dos CRI ao risco de crédito da operação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco relativo à baixa liquidez no mercado secundário

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 respectiva Data de Vencimento.

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, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Adicionalmente, os CRI possuem restrições de negociação no mercado secundário. Para mais informações, vide fator de risco “*Risco relacionado à restrição de negociação dos CRI no mercado secundário*” deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Riscos relativos à regulamentação específica da CVM acerca dos CRI ainda é recente

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro.

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que criou os certificados de recebíveis imobiliários. Só se verificou um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Mais recentemente, em agosto de 2022, foi editada a Lei 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de direitos creditórios e a emissão de certificados de recebíveis.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora, do Devedor e do Cedente.

Podem ocorrer situações em que ainda não existam regras que a direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Ainda, poderão surgir diferentes interpretações acerca da legislação e regulamentação vigentes, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e consequentemente afetar de modo negativo os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco da Marcação a Mercado

Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terá a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando o cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI, poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Dessa forma, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente a liquidez e a negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário, no desinvestimento e resultar em perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação 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 de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de Concentração do Devedor e dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente no Devedor. Todos os fatores de risco de crédito aplicáveis ao Devedor, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ele está inserido são capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. A ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários traz risco para os Investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento do Devedor pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução dos Créditos Imobiliários podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente dos CRI. Portanto, a inadimplência do Devedor pode ter um efeito adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes (conforme definido abaixo) que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação. Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Integralização dos CRI, conforme aplicável, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme (conforme definido no Contrato de Distribuição), bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, o Cedente, ao Devedor e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta, o que poderá resultar em prejuízos financeiros para os Investidores.

Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 14.1. da Seção “14. Contrato de distribuição de valores mobiliários”, deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Risco de insuficiência do Patrimônio Separado

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pelo Devedor, dos Créditos Imobiliários. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares de CRI, dos montantes devidos dependerá do adimplemento do Devedor no âmbito do CCV, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e da amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pelo Devedor, dos valores devidos no âmbito do CCV, a ocorrência de eventos internos e externos que afetem adversamente a situação econômico-financeira do Devedor e sua capacidade de pagamento poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que pode resultar em eventuais perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Risco decorrente de eventual rebaixamento do rating de crédito do Brasil

Os investidores devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou algumas dificuldades e reveses e poderá continuar a declinar, ou deixar de melhorar, o que pode afetar negativamente o Devedor. A classificação de crédito do Brasil enquanto nação (*overeign credit rating*) é classificada pela Fitch e pela Standard & Poor's como BB e, caso haja rebaixamentos nesta classificação, isso poderá contribuir para um enfraquecimento da economia brasileira, bem no aumento do custo da tomada de empréstimos pelo Devedor. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva do Devedor e consequentemente sua capacidade de pagamento, podendo impactar adversamente o desempenho financeiro dos CRI e ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco relacionado às alterações na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares de CRI. O Conselho Monetário Nacional publicou a Resolução CMN 5.118 e a Resolução CMN nº 5.121, de 1º de março de 2024, as quais reduziram os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários. As novas regras passaram a valer a partir da data de suas respectivas publicações, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. Como as referidas normas possuem início da sua vigência em data recente e não há jurisprudência no mercado de capitais brasileiro consolidada acerca de suas interpretações e efeitos, poderão surgir normas complementares e/ou diferentes interpretações quanto as possibilidades de lastro para a emissão, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, podendo, inclusive, afetar a capacidade dos Créditos Imobiliários lastrear os CRI, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e consequentemente afetar de modo negativo os Titulares de CRI, podendo inclusive gerar o aumento de despesas na oferta em relação as despesas estimadas na Data de Emissão, o que também poderá impactar negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, novas normas poderão provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do Conselho Monetário Nacional, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco relativo ao fato de os Créditos Imobiliários constituírem 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 patrimônio são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pelo Devedor poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos 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 destes, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco relativo à não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17 e do artigo 29, inciso IV, da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

A não realização ou a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco decorrente dos critérios adotados para a concessão do crédito

A concessão do crédito ao Devedor foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira do Devedor, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento do Devedor e do Cedente. Portanto, a inadimplência do Devedor e/ou do Cedente pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco relativo à importância de uma equipe qualificada da Emissora

A perda de membros da nossa equipe operacional e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as nossas 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 nossa capacidade de geração de resultado, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco relativo à Emissora estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

A Emissora está sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, 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 de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco relativo à perda de registro da Emissora perante a CVM

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, e sua atuação depende do registro de companhia aberta 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, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco relativo ao crescimento da Emissora e insuficiência de seu capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de recebíveis do agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de certificados de agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, consequentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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: **(a)** ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou **(b)** 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. A demora na substituição de tais prestadores de serviço poderá afetar negativamente a emissão dos CRI e, consequentemente acarretar efeitos adversos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Incerteza quanto à extensão da interpretação sobre os conceitos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão

Os institutos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, se adotados pelos agentes econômicos e reconhecidos por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, têm o objetivo de eliminar ou modificar os efeitos de determinados negócios jurídicos, com frustração da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizeram jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados. O Devedor poderá alegar a ocorrência de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, ou eventos com efeito similar, com o objetivo de eliminar ou modificar suas prestações devidas no âmbito dos Créditos Imobiliários. Se esta alegação for aceita, total ou parcialmente, por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, os Titulares dos CRI terão alteração das prestações a que fizeram jus no âmbito dos CRI, em comparação com o prazo, o preço e as condições originalmente contratados, ou mesmo a extinção destas prestações, com impacto relevante e adverso em seu investimento, o que poderá resultar em prejuízos financeiros para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares de CRI. Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Adicionalmente, novas normas poderão provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários. Por conseguinte, esse cenário de imprevisibilidade poderá ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Riscos relativos à política econômica do governo federal

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Emissora e o Devedor não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevêê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e do Devedor podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: **(i)** variação nas taxas de câmbio; **(ii)** controle de câmbio; **(iii)** índices de inflação; **(iv)** flutuações nas taxas de juros; **(v)** falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; **(vi)** racionamento de energia elétrica; **(vii)** política fiscal e regime tributário; **(viii)** variação no preço das commodities; e **(ix)** medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora, do Cedente e do Devedor e seus respectivos resultados operacionais.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, do Cedente e do Devedor poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como **(i)** taxas de juros; **(ii)** controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; **(iii)** flutuações cambiais; **(iv)** inflação; **(v)** liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; **(vi)** política fiscal; e **(vii)** outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora, do Cedente e do Devedor, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Dentre as possíveis consequências para a Emissora, o Cedente e para o Devedor, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar, de forma exemplificada: **(i)** mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos investidores dos CRI, **(ii)** mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, **(iii)** restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e **(iv)** variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora, do Cedente e do Devedor, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Riscos relativos aos efeitos da política anti-inflacionária

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e sobre o Devedor, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e do Devedor, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Risco relacionado à instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações ou apreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez do Devedor e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Risco decorrente da política monetária do governo federal

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária - COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos da América. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos se retraem. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia brasileira, afetando adversamente a produção de bens, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Emissora e do Devedor e sua capacidade produtiva e de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI.

Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo afetar as atividades da Emissora e do Devedor e sua capacidade de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, do Devedor e o preço dos CRI

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

A incerteza acerca das possíveis alterações políticas e regulatórias que o Governo Brasileiro poderá implementar no futuro, alterando estes ou outros fatores, podem contribuir para a incerteza do cenário econômico do Brasil e para uma maior volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras, como também para maior volatilidade do Real.

Estes e outros futuros acontecimentos na economia brasileira e na política governamental podem afetar adversamente os negócios da Emissora e do Devedor e o resultado das operações da Emissora e do Devedor. Adicionalmente, o Governo Brasileiro poderá aprovar novas regulamentações que eventualmente poderão afetar adversamente os negócios da Emissora e do Devedor. A instabilidade política no Brasil vem crescendo nos últimos anos e pode afetar adversamente a economia.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e do Devedor e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações do Devedor relativas aos Créditos Imobiliários, afetando negativamente o fluxo de pagamento dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Risco relativo ao fato de a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento dos CRI pode impactar adversamente a liquidez dos CRI no mercado secundário

Nos termos da regulamentação em vigor, poderão ser aceitas no Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e que tenham participado do Procedimento de Coleta e Intenções de Investimento serão canceladas, observado o previsto no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão canceladas e, portanto, será aceita a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, podendo posteriormente reduzir a liquidez desses CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por não negociar o ativo no mercado secundário e manter esses CRI como investimento até o vencimento. Não há como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá.

Considerando o disposto acima, os Investidores devem estar cientes de que, caso seja permitido, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive do Devedor, e de seus clientes, e da Emissora, afetando negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, podendo afetar as atividades da Emissora e do Devedor e sua capacidade de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco decorrente de eventual alteração na legislação tributária do Brasil

O governo brasileiro regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora, o Cedente, o Devedor e seus respectivos clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a criação de tributos e a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos.

Adicionalmente, em 20 de dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional nº 132/2023 que trouxe alterações significativas no sistema de tributação de bens e serviços, com a extinção de diversos tributos - IPI, PIS, COFINS, ICMS, ISS, para a criação do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e do Imposto Seletivo (IS).

A reforma tributária será implementada de forma gradual a partir de 2027, sendo plenamente aplicada, com substituição integral dos atuais tributos indiretos, apenas em 2033. Ainda, a regulamentação de alguns pontos da reforma tributária aguarda a edição de leis complementares, as quais, na data deste Prospecto, ainda foram aprovadas.

Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora e/ou o Cedente e/ou do Devedor, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora e/ou o Cedente e/ou o Devedor serão capazes de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis

às suas operações. Qualquer alteração adversa no fluxo de caixa ou a sua lucratividade do Devedor poderá afetar o próprio fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, por consequência, o pontual pagamento dos CRI aos seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco relacionado aos efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, incluindo os CRI e o Devedor, que poderá enfrentar dificuldades para pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente os CRI, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI.

Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente os valores mobiliários de companhias brasileiras e, consequentemente, os titulares de CRI, uma vez que pode haver uma aversão ao risco global e à redução da demanda por ativos, incluindo os CRIs.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultou na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetam significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento do Devedor e, consequentemente, podendo impactar negativamente os CRI.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras são influenciados, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

O Brasil está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, **(i)** a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, **(ii)** o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, **(iii)** a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e **(iv)** crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Emissora e do Devedor, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no

Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco relativo ao regime de colocação dos CRI

Sujeito aos termos e condições do Contrato de Distribuição, a distribuição pública da Oferta ocorrerá em regime misto de garantia firme para R\$ 170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais) e melhores esforços para o remanescente do Valor Total da Emissão, na Data de Emissão dos CRI. No entanto, não será admitida distribuição parcial dos CRI. Com isso, caso não seja observada demanda suficiente para a totalidade dos CRI objeto da Oferta, esta será cancelada e as intenções de investimentos enviadas/formalizadas pelos Investidores serão canceladas, hipótese na qual os valores já integralizados, se aplicável, serão devolvidos aos Investidores, observando-se, neste caso, o procedimento previsto na seção 7.3 deste Prospecto, caso em que os valores devolvidos poderão não apresentar a rentabilidade esperada pelo Investidor caso o seu investimento nos CRI se concretizasse.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco relativo ao escopo de auditoria legal restrito

No âmbito da presente Oferta, foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a determinados aspectos dos Imóveis, da gestora do Devedor (“**Gestora**”), sendo que também não foi realizado procedimento de back-up das informações constantes deste Prospecto. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências dos Imóveis, da Gestora e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão.

Dessa forma, o processo de auditoria legal conduzido em relação à emissão dos Créditos Imobiliários e dos CRI, para os fins da Oferta, apresentou escopo restrito e não incluiu a aferição da capacidade de pagamento quanto aos Créditos Imobiliários, de modo que foram verificadas apenas cláusulas em contratos financeiros, conforme critérios definidos pelo Coordenador Líder, determinadas informações relacionadas a aspectos ambientais, regulatórios e contingências que não garantem, de qualquer forma, o integral atendimento, pelo Devedor, das legislações vigentes, contingências relevantes e certidões. Eventuais contingências do Devedor e/ou da Emissora e seus negócios podem afetar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI. Adicionalmente, a auditoria legal identificou pendências específicas que podem impactar a suficiência das garantias e a regularidade dos Imóveis, dentre elas a existência de indisponibilidades nas matrículas objeto da alienação fiduciária, cujas baixas deverão ser efetivadas para possibilitar o registro dos instrumentos; a possibilidade de resolução do contrato de compra e venda em relação a imóvel cuja escrituração não seja viável; a impossibilidade de análise da cadeia dominial completa por ausência de documentos dos antecessores; questões ambientais ressaltadas nas declarações constantes dos documentos da Oferta; a existência de servidão de passagem e contratos de locação vigentes; débitos tributários e divergências cadastrais que podem impactar o cálculo do IPTU; a localização de um dos imóveis em área envoltória de bem tombado; a necessidade de unificação e retificação de áreas nos imóveis de Alagoinhas/BA e Estrela/RS; a ausência de Habite-se e AVCB para determinadas construções; e a necessidade de ajuste da cadeia filiatoria do imóvel de Itapevi/SP junto ao Registro Geral de Imóveis. Essas pendências podem afetar a constituição e a efetividade das garantias, bem como reduzir o valor dos bens vinculados à Emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

A Medida Provisória 2.158, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

A Lei 14.430 estabeleceu no parágrafo 4º de seu artigo 27 que “Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, mas como referida lei não revogou expressamente a Medida Provisória 2.158, não podemos

garantir que os Créditos Imobiliários, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes direitos creditórios com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco relativo à atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 28 da Lei 14.430, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco relativo à presente Oferta estar dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático e distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” e artigo 27 da Resolução CVM 160.

Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Devedor, da Emissora e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Devedor e da Emissora.

Tendo em vista que não são aplicáveis, aos Investidores, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA, é possível que os Investidores, caso não possuam conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Devedor e da Emissora, sejam prejudicados em razão da assimetria informacional à qual possivelmente estariam expostos ao investir nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Cedente e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Cedente

As informações dos Formulários de Referência da Emissora e do Cedente não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes dos Formulários de Referência da Emissora e do Cedente. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e no Cedente.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e do Cedente constantes do Prospecto e do Formulário de Referência da Emissora e do Cedente podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI caso alguma contingência prevista nos Formulários de Referência da Emissora e do Cedente seja concretizada e venha a afetar os Patrimônios Separados dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco decorrente da não manifestação dos Auditores Independentes da Emissora no âmbito da Oferta

No âmbito desta Emissão, não será emitida manifestação escrita por parte do Auditor Independente da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes nos Prospectos ou no Formulário de Referência da Emissora com as demonstrações financeiras por ela publicadas. Consequentemente, os Auditores Independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações contábeis da Emissora constantes nos Prospectos ou do Formulário de Referência. Consequentemente, as informações fornecidas sobre a Emissora constantes do Prospecto e/ou do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão. Eventual manifestação dos auditores independentes da Emissora poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Emissora e da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Riscos relacionados à ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado a ser constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco relativo ao Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora e de sociedades do grupo econômico da Emissora

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, conforme indicado no Termo de Securitização. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão, e das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito de suas respectivas emissões ali descritas, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares de certificados de recebíveis imobiliários da outra emissão da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Não obstante, a Emissora mantém e poderá manter relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com algum destes prestadores de serviço. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora e tais prestadores de serviço e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores, na medida que afete a prestação dos serviços no âmbito da Emissão. Conforme descrito no Termo de Securitização, os prestadores de serviço da Emissão poderão ser substituídos somente mediante deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão.

Caso os prestadores de serviço faltem com a diligência deles esperada na prestação dos serviços no âmbito da Emissão, é possível que a defesa dos interesses dos Titulares de CRI ou a transparência com relação à situação financeira da Emissora, conforme o caso, seja afetada negativamente, gerando prejuízos relevantes aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos decorrentes de falhas de procedimentos

Falhas nos procedimentos e controles internos adotados pela Instituição Custodiante, Agente de Liquidação, Emissora, e Agente Fiduciário e demais prestadores de serviços da Emissão podem afetar negativamente a qualidade dos Créditos Imobiliários e sua respectiva cobrança, o que poderá acarretar perdas para os Titulares de CRI.

Adicionalmente, os agentes que atuam nesta Emissão utilizam tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle, produzindo um impacto negativo nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para o cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial que deliberará sobre os Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados, 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, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, conforme o caso, será: (i) o mesmo para todos os CRI integralizados em uma mesma data; e (ii) aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como: (a) ausência ou excesso de demanda satisfatória de mercado pelos CRI nas respectivas taxas de remuneração a serem fixadas conforme Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento; (b) alteração na taxa SELIC; (c) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (d) alteração no IPCA; (e) alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou (f) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA. Na ocorrência do resgate antecipado dos CRI, o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade do Investidor que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI, o que poderá resultar em prejuízos financeiros para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Risco relacionado à dação em pagamento de Créditos Imobiliários em garantias

Nos termos da Lei 14.430, é possível a dação em pagamento dos Créditos Imobiliários e das Garantias vinculadas à Emissão diretamente aos Titulares dos CRI, para fins de quitação parcial ou total dos CRI. Embora tal mecanismo possa representar uma alternativa para mitigar perdas em caso de inadimplemento da Devedora, a efetiva realização da dação está sujeita a diversas condicionantes legais, operacionais e mercadológicas, tais como: (i) a aceitação pelos Titulares dos CRI; (ii) a viabilidade jurídica e registral da transferência dos ativos; (iii) a qualidade, liquidez e valor de mercado dos ativos dados em pagamento; e (iv) eventuais custos, tributos e despesas relacionados à formalização da dação e à posterior alienação ou gestão dos ativos recebidos. Além disso, não há garantia de que os ativos recebidos em dação serão suficientes para satisfazer integralmente os direitos dos investidores, podendo ocorrer perdas patrimoniais. Ademais, a adoção desse mecanismo poderá implicar maior complexidade operacional, aumento do prazo de recuperação dos valores investidos e exposição dos investidores a riscos adicionais, como riscos de mercado, de crédito, jurídico e de iliquidez dos ativos recebidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Risco relacionado à restrição de negociação dos CRI no mercado secundário

Os CRI objeto desta Emissão terão sua negociação restrita exclusivamente a Investidores Profissionais e Qualificados, sendo restrita à negociação com público em geral, o que reduz significativamente o universo de potencial compradores. Essa limitação pode impactar adversamente a liquidez dos CRI no mercado secundário, dificultando ou retardando a venda dos títulos pelos Titulares dos CRI, especialmente em cenários de necessidade de desinvestimento. A menor base de investidores aptos a negociar os CRI também pode resultar em maior volatilidade de preços e em condições de negociação menos favoráveis aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

4.2. Riscos relacionados ao Cedente e ao setor de atuação do Cedente

Os fatores de risco relacionados ao Cedente, seus Controladores, seus acionistas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens “4.1. Descrição dos Fatores de Risco”, incorporado por referência este Prospecto.

4.3. Fatores de risco do FII e da Fiadora

Os fatores de risco aplicáveis ao FII e à Fiadora estão disponíveis dos seus respectivos regulamentos, incorporados por referência a este Prospecto conforme endereços indicados na Seção 16.

4.4. Fatores de risco macroeconômicos

Acontecimentos geopolíticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos, China, União Europeia e Rússia, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros pode ser influenciado, em diferentes graus, pelas condições geopolíticas mundiais, incluindo disputas envolvendo países como os Estados Unidos, China, União Europeia e Rússia, bem como países de mercados emergentes. A reação dos investidores a acontecimentos envolvendo estes países pode resultar em um efeito adverso no preço de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros. Em fevereiro de 2022, o presidente da Rússia, Vladimir Putin, anunciou o início de uma operação militar especial na região de Donbas, no leste da Ucrânia, o que desencadeou em um conflito armado entre estes países. Desde então, outros países da Europa e os Estados Unidos da América passaram a formalizar sanções com viés econômico e diplomático contra a Rússia, incluindo, mas não se limitando, à exclusão de determinados bancos russos do sistema de transferências financeiras internacionais, o Swift, ao congelamento de parte das reservas econômicas internacionais do Banco Central da Rússia mantidas no exterior, à proibição de importação, pelos Estados Unidos, de petróleo, gás natural e carvão da Rússia e ao fechamento do espaço aéreo para aeronaves de companhias aéreas russas em alguns países da Europa e nos Estados Unidos. Essas sanções impactaram e poderão continuar a impactar adversamente e de forma relevante a economia russa e, como consequência, a economia dos outros países que mantêm relações comerciais com a Rússia (incluindo o Brasil). Toda essa tensão provocada pelo conflito na Ucrânia já desencadeou um processo inflacionário sobre commodities (principalmente sobre o petróleo), que poderá impactar de forma relevante os negócios e a capacidade de pagamento de sociedades do mundo inteiro, incluindo da Emissora e do Devedor, aumentando, portanto, o risco de as obrigações de pagamento decorrente da Oferta não serem cumpridas. Neste mesmo sentido, em 07 de outubro de 2023, o grupo sunita palestino “Hamás” realizou um ataque contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza. O ataque começou pela manhã com foguetes lançados da Faixa de Gaza controlada pelo Hamás contra Israel. Israel começou a conduzir ataques retaliatórios antes de declarar formalmente guerra ao Hamás um dia depois. O conflito em Israel traz como risco, por exemplo,

uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás, e, caso ocorra simultaneamente à possível valorização do dólar, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e a disrupção da cadeia produtiva, o que poderia dificultar a retomada econômica brasileira, sendo que outros impactos dos recentes acontecimentos ainda não podem ser previstos. Por fim, diante da invasão afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos, mas em muitas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de elevada incerteza para a economia. Os negócios, situação financeira, ou resultados do Devedor e da Fiadora podem ser adversa e materialmente afetados por esses riscos, o que poderia afetar sua capacidade de cumprimento das obrigações relativas aos CRI. Esses fatores também podem afetar de maneira adversa a condição financeira ou os resultados operacionais da Emissora. Em suma, todo o cenário de incerteza sobre a duração dos conflitos citados, bem como das sanções econômicas impostas aos países envolvidos, afeta a economia e o mercado de capitais global, podendo impactar adversamente a economia brasileira e o mercado de capitais brasileiro, podendo ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI, bem como afetar os resultados financeiros do Devedor e/ou da Fiadora, conforme o caso.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

Alterações na política monetária e nas taxas de juros O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária - COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira.

A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Emissora, do Devedor e/ou da Fiadora, conforme o caso. Em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades do Devedor, da Fiadora e/ou da Emissora, conforme o caso. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

A instabilidade cambial

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido forte oscilação com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora, do Devedor. As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Emissora, do Devedor e/ou da Fiadora, conforme o caso, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação, o que também pode impactar o desempenho financeiro do Devedor e da Emissora. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

5. CRONOGRAMA

Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

(a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta;

Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Nº	Evento ⁽¹⁾	Data de realização/ data prevista ⁽²⁾
1.	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	09/12/2025
2.	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i>	10/12/2025
3.	Divulgação do Comunicado ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Preliminar	15/12/2025
4.	Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos Registro da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	16/12/2025
5.	Procedimento de Alocação Primeira data de liquidação dos CRI	17/12/2025
6.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora, do Devedor e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada pela Emissora e pelo Coordenador Líder ao mercado e à CVM. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

O COORDENADOR LÍDER E A EMISSORA REITERAM A RECOMENDAÇÃO DE LEITURA ATENTA DESTE PROSPECTO, DA LÂMINA DA OFERTA, DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”.

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações requeridas pela CVM, devem ser feitas com destaque e 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, da Emissora e do Fundo, a divulgação da Oferta poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da regulamentação da CVM, inclusive a Resolução CVM 160 (“Meios de Divulgação”).

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou (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, após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que 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 CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento do respectivo registro caso este ainda não tenha sido concedido.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DE EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, VEJA O ITEM 7.3 DA SEÇÃO “7. RESTRIÇÕES A DIREITO DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”, DESTE PROSPECTO.

(b) os prazos, condições e forma para; (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime misto de garantia firme e melhores esforços de colocação, com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e 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 ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o público-alvo indicado abaixo. Os termos e condições do Plano de Distribuição seguem descritos abaixo.

O Plano de Distribuição deve assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta; e (iii) que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar dos Documentos da Operação, conforme aplicável.

A Oferta não contará com esforços de colocação no exterior.

A Oferta poderá contar com a participação de outras instituições financeiras, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“**Termo de Adesão**”) entre o Coordenador Líder e cada uma das referidas instituições financeiras (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “**Instituições Participantes da Oferta**”), nos termos do Contrato de Distribuição.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição somente terá início após: (i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos Meios de Divulgação.

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações requeridas pela CVM, devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) das Instituições Participantes da Oferta; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder e da Emissora, a divulgação da Oferta poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da regulamentação da CVM, inclusive da Resolução CVM 160.

Público-Alvo: A Oferta será destinada a Investidores Qualificados.

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 da Oferta (“**Aviso ao Mercado**”), nos Meios de Divulgação, e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação (“**Oferta a Mercado**”).

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, poderão, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, ser realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one on ones*) (“**Apresentações para Potenciais Investidores**”), conforme determinado pelo Coordenador Líder em comum acordo com a Emissora e o FII.

Os materiais publicitários eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160. Os documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores deverão ser disponibilizados nos Meios de Divulgação em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização.

Intenção de Investimento.

A intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas no Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

A intenção de investimento deverá: **(i)** conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(iii)** incluir declaração de que o Investidor obteve exemplar do Prospecto e da Lâmina da Oferta; e **(iv)** como houve modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio do envio/formalização da intenção de investimento e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

As intenções de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores deverão ser mantidas pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

O COORDENADOR LÍDER RECOMENDA AOS INVESTIDORES QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL OS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO PROSPECTO E NA LÂMINA DA OFERTA, ESPECIALMENTE NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, QUE TRATA, DENTRE OUTROS, SOBRE OS RISCOS AOS QUAIS A OFERTA ESTÁ EXPOSTA; E (II) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE ENVIAR/FORMALIZAR A SUA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, PARA VERIFICAR OS PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELA RESPECTIVA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA CADASTRO DO INVESTIDOR E EFETIVAÇÃO DA RESERVA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, PRAZOS ESTABELECIDOS PARA A ENVIO/FORMALIZAÇÃO DA REFERIDA INTENÇÃO E EVENTUAL NECESSIDADE DE DEPÓSITO PRÉVIO DO INVESTIMENTO PRETENDIDO.

Cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como Investidor Qualificado nos termos da Resolução CVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

O Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto no Contrato de Distribuição, e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

Os Investidores serão informados anteriormente à Data de Integralização, pela Instituição Participante da Oferta que recebeu sua intenção de investimento, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou outro meio previamente acordado entre as partes: **(i)** a quantidade de CRI alocada ao Investidor; e **(ii)** a primeira Data de Integralização.

Os Investidores serão informados anteriormente à Data de Integralização, pela Instituição Participante da Oferta que recebeu sua intenção de investimento, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou outro meio previamente acordado entre as partes: **(i)** a quantidade de CRI alocada ao Investidor; e **(ii)** a primeira Data de Integralização.

Os Investidores deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização, mediante o pagamento à vista, na Primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, em moeda corrente nacional de acordo com os procedimentos da B3. Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, sendo integralizados **(i)** na primeira data de integralização dos CRI (“**Data de Integralização**”), pelo Valor Nominal Unitário; e **(ii)** para as demais integralizações, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data de sua efetiva integralização (“**Preço de Integralização**”). Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, conforme o caso, será: **(i)** o mesmo para todos os CRI integralizados em uma mesma data; e **(ii)** aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como: **(a)** ausência ou excesso de demanda satisfatória de mercado pelos CRI; **(b)** alteração na taxa SELIC; **(c)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA.

Pessoas Vinculadas: Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido).

São consideradas “**Pessoas Vinculadas**” os Investidores que sejam: **(i)** nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta, do FII, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: **(a)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(b)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; **(c)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(d)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a ele vinculadas; **(f)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “a” a “d”; e **(g)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, não será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta acima, não se aplica: **(i)** às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; **(ii)** aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e **(iii)** aos casos em que, considerando o cancelamento previsto acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI ofertada. Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

O COORDENADOR LÍDER ALERTA QUE, CASO SEJA PERMITIDA A COLOCAÇÃO PERANTE PESSOAS VINCULADAS, NOS TERMOS ACIMA PREVISTOS, O INVESTIMENTO NOS CRI POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO.

A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição.

Critério de Colocação: Caso, na data do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento, seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Oferta, o Coordenador Líder realizará a alocação de forma discricionária, a seu exclusivo critério, dando prioridade aos Investidores que, no seu entender, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação da perspectiva do Devedor e da Emissora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa.

O resultado da colocação acima será informado a cada Investidor, pela respectiva instituição participante, após o término do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Distribuição Parcial: Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, de modo que, caso a Oferta não receba intenções de investimento para a totalidade de sua colocação, será cancelada.

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, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

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.

Para fins do item 5 do Anexo K da Resolução CVM 160, caso o Coordenador Líder eventualmente: **(i)** venha a subscrever e integralizar os CRI em razão do exercício da Garantia Firme; e **(ii)** tenha interesse em vender tais CRI, a revenda poderá ser feita após a divulgação do Anúncio de Encerramento, e pelo preço a ser apurado de

acordo com as condições de mercado verificadas à época. A revenda dos CRI, podendo considerar eventual ágio ou deságio, nos termos do artigo 86 da Resolução CVM 160, deverá observar as restrições previstas na regulamentação aplicável e neste Prospecto.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A APLICAÇÃO DO REEMBOLSO AOS INVESTIDORES, VEJA O ITEM 7.3 DA SEÇÃO “7. RESTRIÇÕES A DIREITO DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”, DESTE PROSPECTO.



6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S1

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)

O capital social da Emissora, nesta data, é de R\$ 3.750.000,00 (três milhões, setecentos e cinquenta mil reais) totalmente subscrito e integralizado, dividido em 3.750.000 (três milhões, setecentos e cinquenta mil) ações ordinárias, sendo 3.712.50 (três milhões setecentos e doze mil e quinhentos) de titularidade do Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S.A. e 37.500 (trinta e sete mil e quinhentos) de titularidade de Evaldo Leandro Perussolo.

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.



7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta **somente** poderão ser negociados no mercado secundário, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 conjugado com o artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, junto a Investidores Qualificados, no Dia Útil imediatamente subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO É RESTRITA; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO; E/OU (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO CORPORATIVO DO DEVEDOR E DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO.

O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, E OS ITENS 4.1 E 4.2. DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DO CEDENTE, CONFORME APLICÁVEL, OS QUAIS CONTÊM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO EM CRI, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, **(a)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; **(b)** o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e **(c)** os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes (**“Critérios de Restituição”**), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** seja verificada divergência entre as informações constantes no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou **(ii)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverão ser divulgados imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento **(a)** até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso do item (i) acima; ou **(b)** até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso do item (ii) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160; ou **(iii)** o Contrato de Distribuição seja resilido, todas as intenções de investimento serão canceladas e o Coordenador Líder comunicará tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

O Prospecto Preliminar foi originalmente divulgado em 09 de dezembro 2025 e está sendo divulgado novamente na presente data para (i) inclusão de informações adicionais sobre a Emissão, a Devedora e o Cedente na seção “19. informações adicionais” deste Prospecto; e (ii) alterar o cronograma da Oferta, mencionado na Seção 5 do Prospecto Preliminar, para (a) incluir a data de divulgação do comunicado ao mercado de modificação da oferta; e (b) incluir a data de disponibilização deste Prospecto no cronograma da Oferta. Nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que o Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento não foi realizado até a presente data, não será aplicável o direito de desistência previsto no artigo 69, §1º, da Resolução CVM 160.

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição somente terá início após: **(i)** a obtenção do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação; e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos Meios de Divulgação. A Oferta a Mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

Não será admitida a distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta, de modo que, caso a Oferta não receba intenções de investimento para a totalidade de sua colocação, será cancelada.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição e na seção “14. Contrato de distribuição de valores mobiliários” deste Prospecto, conforme página 71 deste Prospecto, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no item 14.1.1 da seção 14 deste Prospecto.

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

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados.

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 operação

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

As Alienações Fiduciárias dos Imóveis e a Cessão Fiduciária de Recebíveis foram formalizadas com base nos documentos constitutivos do Devedor (“**Aprovação Societária do Devedor**”).

A Fiança foi formalizada com base na ata de assembleia geral de cotistas da Fiadora realizada em 09 de dezembro de 2025

8.4. Regime de distribuição

Sujeito aos termos e condições do Contrato de Distribuição, a distribuição pública da Oferta ocorrerá misto de garantia firme para R\$ 170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais) (“Garantia Firme”) e melhores esforços de colocação para o remanescente do Valor Total da Emissão.

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

O Coordenador Líder organizará o Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento.

No âmbito da coleta de intenções de investimento, deverão ser observados os seguintes procedimentos:

- (i)** o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma das Instituições Participantes da Oferta, na data do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento indicada neste Prospecto, sendo certo que **(a)** o prazo de recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na Lâmina e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e **(b)** o Prospecto Preliminar deverá estar disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento;
- (ii)** na respectiva intenção de investimento, o Investidor deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: **(a)** a quantidade de CRI que deseja subscrever; e **(b)** sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;
- (iii)** findo o Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento, os Participantes Especiais consolidarão todas as intenções de investimento que tenham recebido e as encaminharão já consolidadas ao Coordenador Líder;

- (iv) os Investidores também poderão apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder), ao Coordenador Líder, na data de realização do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento; e
- (v) no Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento, o Coordenador Líder consolidará todas as intenções de investimento que tiver recebido, inclusive as efetuadas pelos Investidores, nos termos do item (iv) acima

O COORDENADOR LÍDER ALERTA QUE, CASO SEJA PERMITIDA A COLOCAÇÃO PERANTE PESSOAS VINCULADAS, NOS TERMOS ACIMA PREVISTOS, O INVESTIMENTO NOS CRI POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, DESTE PROSPECTO.

8.6. Formador de mercado

Nos termos do inciso II do artigo 4º das Regras e Procedimentos da Ofertas Públicas da ANBIMA, em vigor, o Coordenador Líder e a Emissora recomendaram formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Emissora e ao FII a contratar a instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo que: **(i)** a contratação de formador de mercado tem por finalidade **(a)** a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições de regulamentos da CVM e B3 aplicáveis; e **(b)** proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e **(ii)** o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Não obstante a referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não será: **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez; **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI; ou **(iii)** firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 1 (um) CRI, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.



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 pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados

Não aplicável.

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

Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI.

Não obstante, foi avençado no Contrato de Cessão que, com a finalidade de garantir o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, relativas aos CRI, serão constituídas pelo Devedor e pela Fiadora, conforme o caso (i) a Fiança; (ii) a Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária; e (iv) o Fundo de Despesas.

As Obrigações Garantidas serão garantidas por alienação fiduciária da totalidade dos Imóveis (“Alienações Fiduciárias de Imóveis”), sendo que em relação: (i) a 12 (doze) Imóveis do Grupo I (conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão), tais alienações fiduciárias serão celebradas sobre a propriedade plena dos referidos Imóveis; e (ii) aos 3 (três) Imóveis do Grupo II (conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão), tais alienações fiduciárias serão celebradas sobre a propriedade superveniente dos referidos Imóveis, observado que serão constituídas de forma prioritária, no âmbito do CCV, alienações fiduciárias dos referidos Imóveis em benefício do Cedente (“Alienações Fiduciárias Carrefour”). As Alienações Fiduciárias de Imóveis serão formalizadas por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária.

Os Contratos de Alienação Fiduciária relativos a cada um dos Imóveis deverão ser celebrados em até 3 (três) Dias Úteis contados da lavratura das respectivas Escrituras Definitivas, observando substancialmente os termos do modelo de minuta constante no Anexo IV ao Contrato de Cessão, e deverão ser protocolados para registro perante os cartórios de registro de imóveis competentes no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua celebração, observado que tais Contratos de Alienação Fiduciária poderão ser alterados para atendimento de exigência formuladas por autoridades e órgão competentes sem a necessidade de deliberação adicional das partes do Contrato de Cessão ou de aprovação dos titulares de CRI.

As partes do Contrato de Cessão convencionaram que os Contratos de Alienação Fiduciária representativos das seguintes quantidades de Imóveis deverão estar devidamente registradas nos respectivos cartórios de imóveis e plenamente constituídas, nos seguintes prazos:

- (i) em até 180 (cento e oitenta) dias contados da primeira Data de Integralização dos CRI, pelo menos 12 (doze) Imóveis do Grupo I (conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão); e
- (ii) em até 180 (cento e oitenta) dias contados da celebração dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis do Grupo II, 3 (três) Imóveis do Grupo II (conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão), sendo que, em até 12 (doze) meses contados da primeira Data de Integralização dos CRI, o Devedor deverá encaminhar à Emissora o termo de liberação das Alienações Fiduciárias Carrefour, de forma que referidas Alienações Fiduciárias estejam constituídas de forma prioritária à Emissora.

A Fiadora, no âmbito do Contrato de Cessão, se obrigou solidariamente com o Devedor, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora, principal pagadora e devedora solidária responsável por todas as Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“**Código de Processo Civil**”), pelo pagamento integral das Obrigações Garantidas, nas datas previstas no Contrato de Cessão, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida (“**Fiança**”).

A Fiança poderá ser executada e exigida quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva quitação de todas as Obrigações Garantidas, sendo certo que a não execução da Fiança não ensejará, em qualquer hipótese, perda do direito de execução da Fiança pelos seus beneficiários.

A Fiança permanecerá válida até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até o implemento de qualquer das condições resolutivas previstas no Contrato de Cessão.

Em garantia das Obrigações Garantidas, será constituída cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do Devedor decorrentes de todos os Contratos de Locação, bem como de todos e quaisquer direitos creditórios decorrentes de eventuais importâncias que sobejarem a parcela garantida após a excussão das demais garantias constituídas em favor dos titulares de CRI (“Cessão Fiduciária de Recebíveis” e, em conjunto com as Alienações Fiduciárias de Imóveis, “Garantias Reais”), nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão Fiduciária”).

Multiplicidade de Garantias. O Devedor e a Securitizadora afirmam e confirmam o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias e das demais garantias que vierem a sucedê-las e/ou complementá-las, conforme o caso, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, mas desde que devidamente configurado o inadimplemento por parte do Devedor, respeitados os períodos de cura estabelecidos neste instrumento, executar todas ou cada uma das Garantias, observando a Ordem de Prioridade abaixo definida, para os fins de liquidar as obrigações devidas, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos nos Documentos da Operação, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza, desde que seja respeitada a Ordem de Prioridade abaixo definida.

Ordem de Prioridade na Execução das Garantias: Em caso de vencimento antecipado ou no caso de não pagamento nas datas de vencimento das Obrigações Garantidas, a Cessionária poderá iniciar o processo de execução das Garantias, que deverá seguir a seguinte ordem de prioridade (“Ordem de Prioridade”):

- (i) executar todas ou cada uma das Garantias Reais, indiscriminadamente, para a quitação das Obrigações Garantidas;
- (ii) caso, após as execuções das Garantias Reais, as Obrigações Garantidas ainda não tenham sido integralmente quitadas, a Cessionária poderá executar a Fiança.

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

Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

Caso a Securitizadora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida acima, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

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

A política de investimentos da Emissora compreende a aquisição de créditos decorrentes de operações imobiliárias, com a constituição de patrimônio segregado em regime fiduciário. A seleção dos créditos a serem adquiridos baseia-se em análise de crédito específica, de acordo com a operação envolvida, bem como em relatórios de avaliação de rating emitidos por agências especializadas, conforme aplicável. A Emissora adquire, essencialmente, ativos em regime fiduciário. Esta política permite que a Emissora exerça com o papel de securitizadora de créditos, evitando riscos de exposição direta de seus negócios.

Investimentos Permitidos: Todos os recursos, do Fundo de Despesas, oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Emissora em (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco geridos por instituições financeiras com rating “AAA” ou equivalente em escala nacional emitido pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., Moody's América Latina ou a Fitch Ratings, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN; (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária e risco baixo emitidos por instituições financeiras com rating “AAA” ou equivalente em escala nacional emitido pela Standard & Poor's Ratings Ltda., Moody's América Latina ou a Fitch Ratings; (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos pós fixados e indexados à SELIC, de emissão do Governo Federal do Brasil, com liquidez diária e risco baixo; ou (iv) títulos públicos federais (“**Investimentos Permitidos**”).

Os Investimentos Permitidos, uma vez realizados com recursos oriundos do Patrimônio Separado, passarão a estar incluídos expressamente no Patrimônio Separado e a estar sujeitos ao Regime Fiduciário, incluindo seu valor de principal e todos e quaisquer acréscimos a que a Emissora fizer jus (inclusive, sem limitação, rendimentos, juros, encargos, multas, bonificações etc.).

Todos os recursos oriundos dos Investimentos Permitidos, da aplicação do Fundo de Despesas, deverão ser utilizados na forma da Ordem de Prioridade prevista na Cláusula 3.8 do Termo de Securitização e abaixo, sendo vedada sua utilização pela Emissora para quaisquer fins estranhos à Emissão.

Prioridade de Pagamentos: Os Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado serão utilizados, pela Emissora, conforme a ordem de prioridade dos pagamentos abaixo, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis:

- (a) pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios dos CRI;
- (b) pagamento de eventuais parcelas de remuneração em atraso dos CRI, se houver;
- (c) pagamento das parcelas de remuneração dos CRI do respectivo período;
- (d) pagamento de parcela(s) de amortização ordinária dos CRI, vencida(s) e não pagas, se houver;
- (e) pagamento de parcela(s) de amortização dos CRI do respectivo período ou valor correspondente em caso de resgate antecipado dos CRI, se aplicável;
- (f) recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização; e
- (g) eventuais excedentes à Ordem de Prioridade serão liberados para o FII, na conta 723529-3, agência 0001-9, Banco Daycoval S.A. (707) ("**Conta de Livre Movimentação**"), mediante transferência bancária a ser operacionalizada pela Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis após a realização do pagamento devido no item (f) acima.



10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10.1. Informações descritas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como

a) Número de direitos creditórios cedidos e valor total;

Os Créditos Imobiliários são representativos de parcela do CCV que foram representados por 1 (uma) CCI fracionária emitida pela Emissora. Na data de celebração do Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários representados pela CCI cedida tinham o valor nominal total de R\$ 498.006.695,76 (quatrocentos e noventa e oito milhões, seis mil, seiscentos e noventa e cinco reais e setenta e seis centavos).

Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora pagará ao Cedente, R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) pelo Valor da Cessão.

b) Taxa de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos;

Não aplicável, tendo em vista que não há taxa de juros a serem pagos sobre os aluguéis devidos no âmbito dos Contratos de Locação. Todavia, os aluguéis devidos no âmbito dos Contratos de Locação serão reajustados anualmente pelo IPCA, nos termos dos Contratos de Locação.

c) Prazos de vencimento dos créditos;

Os Créditos Imobiliários representados pela CCI têm prazo de 1.096 (mil e noventa e seis) dias, vencendo-se, por tanto, em 15 de dezembro de 2028.

d) Períodos de amortização;

Os Créditos Imobiliários representados pela CCI têm seu fluxo de pagamento descritos abaixo:

Data PMT	Parcelas Mensais (R\$)	Parcela Final. (R\$)	PMT	Data PMT
12/01/2026	3.554.350	-	Não	3.554.350
11/02/2026	4.118.780	-	Não	4.118.780
11/03/2026	3.366.402	-	Não	3.366.402
10/04/2026	3.930.539	-	Não	3.930.539
12/05/2026	3.742.395	-	Não	3.742.395
10/06/2026	3.742.395	-	Não	3.742.395
10/07/2026	4.118.780	-	Não	4.118.780
12/08/2026	4.307.119	-	Não	4.307.119
10/09/2026	3.742.395	-	Não	3.742.395
09/10/2026	3.930.539	-	Não	3.930.539
11/11/2026	3.930.539	-	Não	3.930.539
10/12/2026	3.742.395	-	Não	3.742.395
12/01/2027	3.930.539	-	Não	3.930.539
10/02/2027	3.554.350	-	Não	3.554.350
10/03/2027	3.742.395	-	Não	3.742.395
12/04/2027	4.118.780	-	Não	4.118.780
12/05/2027	3.930.539	-	Não	3.930.539
10/06/2027	3.742.395	-	Não	3.742.395
12/07/2027	4.118.780	-	Não	4.118.780
11/08/2027	4.118.780	-	Não	4.118.780
10/09/2027	3.930.539	-	Não	3.930.539
11/10/2027	3.930.539	-	Não	3.930.539
10/11/2027	3.742.395	-	Não	3.742.395



Data PMT	Parcelas Mensais (R\$)	Parcela Final. (R\$)	PMT	Data PMT
10/12/2027	3.930.539	-	Não	3.930.539
12/01/2028	4.307.119	-	Não	4.307.119
10/02/2028	3.930.539	-	Não	3.930.539
10/03/2028	3.554.350	-	Não	3.554.350
11/04/2028	4.118.780	-	Não	4.118.780
10/05/2028	3.366.402	-	Não	3.366.402
12/06/2028	4.307.119	-	Não	4.307.119
12/07/2028	3.930.539	-	Não	3.930.539
10/08/2028	3.930.539	-	Não	3.930.539
12/09/2028	4.118.780	-	Não	4.118.780
10/10/2028	3.742.395	-	Não	3.742.395
10/11/2028	3.930.539	-	Não	3.930.539
12/12/2028	3.742.395	100,0000%	358.010.000	361.752.395

e) Finalidade dos créditos;

Os Créditos Imobiliários representam o pagamento pelo Devedor em virtude da aquisição dos Imóveis prevista no CCV celebrado com o Cedente. Os recursos captados pelo Cedente por meio do Contrato de Cessão serão utilizados no curso ordinário de seus negócios, sem destinação em específico.

f) Descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos;

Os Créditos Imobiliários em si não contam com garantias reais. No entanto, foi avençado no Contrato de Cessão que, em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas (i) a Fiança; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, os quais estão listados abaixo e que correspondem à integralidade dos imóveis dos quais decorrem os Créditos Imobiliários:

Imóvel	Endereço	Matrícula RGI
ATC 07 Dourados	Av. Marcelino Pires, 4822 - Vila Industrial, Dourados - MS, 79840-630	28.018, do Cartório de Registro de Imóveis de Dourados
ATC 122 Pelotas Fragata	Av. Pres. João Belchior Marques Goulart, 6161 - Fragata, Pelotas - RS, 96040-000	78.730, do Registro de Imóveis de Pelotas
ATC 151 Itapevi	Rod. Eng. Renê Benedito da Silva, 965 - Loteamento Sítio Moinhos, Itapevi - SP, 06683-000	10.867, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Itapevi
ATC 170 Governador Valadares	M - Av. Rio Bahia, 1381 - Planalto - São Paulo, Gov. Valadares - MG, 35030-710	42.737, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Governador Valadares
ATC 192 Alagoinhas	BR 110 - KM 341, S/N - Sede, Av. Gov. Landolfo Alves, Alagoinhas - BA, 48010-970	17.369 e 28.673, ambas do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Alagoinhas
ATC 198 Estrela	BR-386, S/N, Rod. Gov. Leonel de Moura Brizola, 945 - Indústrias, Estrela - RS, 95880-000	30.609 e 30.966, ambas do Registro de Imóveis de Estrela
ATC 209 Ribeirão Via Norte	Av. Eduardo Andréia Matarazzo, 4015 - Ipiranga, Ribeirão Preto - SP, 14060-810	185.881, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto
ATC 235 Itanhaém	R. Jordão Brambilla, 2061 - Corumbá, Itanhaém - SP, 11740-000	241.235, do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém
ATC 242 Viamão	Av. Sen. Salgado Filho, 4742 - São Lucas, Viamão - RS, 94470-000	73.843, do Ofício de Registro de Imóveis de Viamão
ATC 243 Caruaru Pólo	BR-104, 2056 - Nova Caruaru, Caruaru - PE, 55002-970	67.657, do Oficial de Registro de Imóveis de Caruaru
ATC 250 Ribeirão Pires	Av. Francisco Monteiro, 1701 - Santana, Ribeirão Pires - SP, 09406-300	43.033, do Serviço de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires
ATC 261 Umuarama Av. Portugal	Av. Portugal, 7039 - Zona I-A, Umuarama - PR, 87504-672	66.266, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Umuarama

Imóvel	Endereço	Matrícula RGI
ATC 280 Garanhuns	BR-423, S/N - José Maria Dourado, Garanhuns - PE, 55293-970	30.126, do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica de Garanhuns
ATC 323 Palmares	BR-101, S/N - Km 187 - Santa Rosa, Palmares - PE, 55540-000	5.786, do Serviço Extrajudicial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Palmares
ATC 325 Valença	BA-001, KM 106 - Jaqueira, Valença - BA, 45400-000	9.890, do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Valença

Os Contratos de Alienação Fiduciária relativos a cada um dos Imóveis deverão ser celebrados em até 3 (três) Dias Úteis contados da lavratura das respectivas Escrituras Definitivas, observando substancialmente os termos do modelo de minuta constante no Anexo IV ao Contrato de Cessão, e deverão ser protocolados para registro perante os cartórios de registro de imóveis competentes no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua celebração, observado que tais Contratos de Alienação Fiduciária poderão ser alterados para atendimento de exigência formuladas por autoridades e órgão competentes sem a necessidade de deliberação adicional das Partes ou de aprovação dos titulares de CRI.

PARA UMA DESCRIÇÃO COMPLEMENTAR DAS CARACTERÍSTICAS DAS GARANTIAS CONSTITUÍDAS NO ÂMBITO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO, CONSULTAR A SEÇÃO “9.2. INFORMAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS REFORÇOS DE CRÉDITOS E OUTRAS GARANTIAS EXISTENTES” CONSTANTE DA PÁGINA 44 DESTES PROSPECTOS.

Imóveis com Habite-se

Imóvel	Endereço	Matrícula RGI	Possui Habite-se Averbado na Matrícula?
ATC 07 Dourados	Av. Marcelino Pires, 4822 - Vila Industrial, Dourados - MS, 79840-630	28.018, do Cartório de Registro de Imóveis de Dourados	Sim
ATC 122 Pelotas Fragata	Av. Pres. João Belchior Marques Goulart, 6161 - Fragata, Pelotas - RS, 96040-000	78.730, do Registro de Imóveis de Pelotas	Sim
ATC 151 Itapevi	Rod. Eng. Renê Benedito da Silva, 965 - Loteamento Sítio Moinhos, Itapevi - SP, 06683-000	10.867, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Itapevi	Sim
ATC 170 Governador Valadares	M - Av. Rio Bahia, 1381 - Planalto - São Paulo, Gov. Valadares - MG, 35030-710	42.737, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Governador Valadares	Sim
ATC 192 Alagoinhas	BR 110 - KM 341, S/N - Sede, Av. Gov. Landolfo Alves, Alagoinhas - BA, 48010-970	17.369 e 28.673, ambas do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Alagoinhas	Não
ATC 198 Estrela	BR-386, S/N, Rod. Gov. Leonel de Moura Brizola, 945 - Indústrias, Estrela - RS, 95880-000	30.609 e 30.966, ambas do Registro de Imóveis de Estrela	Sim
ATC 209 Ribeirão Via Norte	Av. Eduardo Andréia Matarazzo, 4015 - Ipiranga, Ribeirão Preto - SP, 14060-810	185.881, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto	Sim
ATC 235 Itanhaém	R. Jordão Brambilla, 2061 - Corumbá, Itanhaém - SP, 11740-000	241.235, do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém	Sim
ATC 242 Viamão	Av. Sen. Salgado Filho, 4742 - São Lucas, Viamão - RS, 94470-000	73.843, do Ofício de Registro de Imóveis de Viamão	Sim
ATC 243 Caruaru Pólo	BR-104, 2056 - Nova Caruaru, Caruaru - PE, 55002-970	67.657, do Oficial de Registro de Imóveis de Caruaru	Sim
ATC 250 Ribeirão Pires	Av. Francisco Monteiro, 1701 - Santana, Ribeirão Pires - SP, 09406-300	43.033, do Serviço de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires	Sim
ATC 261 Umuarama Av. Portugal	Av. Portugal, 7039 - Zona I-A, Umuarama - PR, 87504-672	66.266, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Umuarama	Não
ATC 280 Garanhuns	BR-423, S/N - José Maria Dourado, Garanhuns - PE, 55293-970	30.126, do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica de Garanhuns	Sim

Imóvel	Endereço	Matrícula RGI	Possui Habite-se Averbado na Matrícula?
ATC 323 Palmares	BR-101, S/N - Km 187 - Santa Rosa, Palmares - PE, 55540-000	5.786, do Serviço Extrajudicial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Palmares	Não
ATC 325 Valença	BA-001, KM 106 - Jaqueira, Valença - BA, 45400-000	9.890, do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Valença	Sim

Crédito imobiliário devido pelo emissor; e

Os Créditos Imobiliários são devidos pelo Devedor, não existindo nenhuma coobrigação da Emissora.

Estado e o município, bem como a diversificação geográfica do lastro

Imóvel	Endereço	Matrícula RGI
ATC 07 Dourados	Av. Marcelino Pires, 4822 - Vila Industrial, Dourados - MS, 79840-630	28.018, do Cartório de Registro de Imóveis de Dourados
ATC 122 Pelotas Fragata	Av. Pres. João Belchior Marques Goulart, 6161 - Fragata, Pelotas - RS, 96040-000	78.730, do Registro de Imóveis de Pelotas
ATC 151 Itapevi	Rod. Eng. Renê Benedito da Silva, 965 - Loteamento Sítio Moinhos, Itapevi - SP, 06683-000	10.867, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Itapevi
ATC 170 Governador Valadares	M - Av. Rio Bahia, 1381 - Planalto - São Paulo, Gov. Valadares - MG, 35030-710	42.737, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Governador Valadares
ATC 192 Alagoinhas	BR 110 - KM 341, S/N - Sede, Av. Gov. Landulfo Alves, Alagoinhas - BA, 48010-970	17.369 e 28.673, ambas do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Alagoinhas
ATC 198 Estrela	BR-386, S/N, Rod. Gov. Leonel de Moura Brizola, 945 - Indústrias, Estrela - RS, 95880-000	30.609 e 30.966, ambas do Registro de Imóveis de Estrela
ATC 209 Ribeirão Via Norte	Av. Eduardo Andréia Matarazzo, 4015 - Ipiranga, Ribeirão Preto - SP, 14060-810	185.881, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto
ATC 235 Itanhaém	R. Jordão Brambilla, 2061 - Corumbá, Itanhaém - SP, 11740-000	241.235, do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém
ATC 242 Viamão	Av. Sen. Salgado Filho, 4742 - São Lucas, Viamão - RS, 94470-000	73.843, do Ofício de Registro de Imóveis de Viamão
ATC 243 Caruaru Pólo	BR-104, 2056 - Nova Caruaru, Caruaru - PE, 55002-970	67.657, do Oficial de Registro de Imóveis de Caruaru
ATC 250 Ribeirão Pires	Av. Francisco Monteiro, 1701 - Santana, Ribeirão Pires - SP, 09406-300	43.033, do Serviço de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires
ATC 261 Umuarama Av. Portugal	Av. Portugal, 7039 - Zona I-A, Umuarama - PR, 87504-672	66.266, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Umuarama
ATC 280 Garanhuns	BR-423, S/N - José Maria Dourado, Garanhuns - PE, 55293-970	30.126, do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica de Garanhuns
ATC 323 Palmares	BR-101, S/N - Km 187 - Santa Rosa, Palmares - PE, 55540-000	5.786, do Serviço Extrajudicial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Palmares
ATC 325 Valença	BA-001, KM 106 - Jaqueira, Valença - BA, 45400-000	9.890, do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Valença

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

Objeto. A cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora se deu por meio do Contrato de Cessão, cujo objeto é a cessão onerosa, pelo Cedente à Emissora, em caráter irrevogável, irretroatável e definitivo, sob responsabilidade e às expensas exclusivas do Devedor e sujeita ao cumprimento das Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Cessão), da totalidade dos Créditos Imobiliários, sem coobrigação do Cedente pelo adimplemento dos Créditos Imobiliários, tampouco responsabilização do Cedente pela solvência do Devedor, nos termos do artigo 296 do Código Civil ("Cessão de Créditos").

Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil e artigos 21 e 22 da Lei 10.931, a Cessão de Créditos compreende, além da cessão do direito ao recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações a eles inerentes. O Devedor declarou, no âmbito do Contrato de Cessão, estar ciente de tal extensão, nada podendo opor ao exercício, pela Securitizadora, desses direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações.

A Securitizadora reconheceu expressamente que, no âmbito da Operação de Securitização, o Cedente é responsável exclusivamente pela cessão dos Créditos Imobiliários objetivada no Contrato de Cessão, não tendo qualquer responsabilidade adicional perante a Securitizadora.

Uma vez efetivada a Cessão de Créditos, o Cedente não terá outras obrigações relacionadas à cessão, passando a eficácia e a exigibilidade da relação jurídica estabelecida no Contrato de Cessão a operar exclusivamente entre o Devedor, como devedor dos Créditos Imobiliários, e a Securitizadora, como nova credora desses Créditos Imobiliários.

Posição Contratual. Nos termos do Contrato de Cessão, ficou ajustado entre as partes que tal contrato se limita à Cessão de Créditos, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Emissora, da posição contratual do Cedente no CCV. Não obstante, o Cedente ficou expressamente proibido de onerar, transferir ou substituir os Créditos Imobiliários, bem como de alterar qualquer das disposições do CCV que afetem o valor ou cálculo dos Créditos Imobiliários, o fluxo, prazo e forma de pagamento ou qualquer de suas condições de pagamento pelo Devedor (inclusive com relação à data de pagamento), exceto se com a expressa anuência, por escrito, da Securitizadora, conforme orientações dos titulares de CRI reunidos em assembleia especial de titulares de CRI. Quaisquer outras alterações no CCV podem ser realizadas livremente pelas respectivas partes de acordo com seus termos, independentemente de qualquer anuência ou comunicação à Securitizadora. Da mesma forma, os Documentos da Operação não poderão, sob qualquer forma, importar em qualquer alteração das condições do recebimento, pelo Cedente, de qualquer montante da Parcela Securitização nos prazos e formas pactuados no CCV.

A relação do Cedente com a Securitizadora está limitada à mera cessão dos Créditos Imobiliários e ao recebimento da Parcela Securitização, inexistindo qualquer obrigação, declaração (exceto pelas expressamente previstas no Contrato de Cessão), garantia ou responsabilidade de qualquer natureza do Cedente perante a Securitizadora, a Instituição Custodiante, o Agente Fiduciário, os Investidores, o Coordenador Líder e terceiros relacionados, que não poderão, assim, reclamar qualquer direito, pagamento, valor ou outra obrigação do Cedente. Cabe única e exclusivamente ao Devedor arcar diretamente com todo e qualquer ônus e dívidas, pagamentos e obrigações decorrentes da Operação de Securitização e adimplemento das obrigações desta decorrentes, mantendo o Cedente formalmente excluído e indene de qualquer discussão nesse sentido.

A relação do Cedente com a Securitizadora encerrar-se-á com a celebração dos Documentos da Operação e recebimento da Parcela Securitização, nos termos do CCV.

Transferência de Titularidade. A transferência da titularidade dos Créditos Imobiliários para a Securitizadora será formalizada por meio do Contrato de Cessão, em contrapartida ao pagamento do Valor da Cessão.

Nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente declarou, ao tempo da cessão, que os Créditos Imobiliários foram corretamente constituídos e são existentes, nos termos do artigo 295 do Código Civil, não sendo, contudo, responsável, em nenhuma hipótese, pelo adimplemento dos Créditos Imobiliários.

O Devedor, nos termos do Contrato de Cessão, declarou estar ciente e concordar que nada terá a reclamar do Cedente em virtude da Cessão de Créditos, exceto no que diz respeito a eventuais descumprimentos de obrigações impostas ao Cedente no Contrato de Cessão.

Cessão Boa, Firme e Valiosa. O Cedente e o FII obrigaram-se, no âmbito do Contrato de Cessão, a adotar, em benefício da Securitizadora, todas as medidas que se fizerem necessárias para que a Cessão de Créditos seja sempre boa, firme e valiosa, devendo informar à Securitizadora em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da citação ou notificação contra si apresentada por terceiros, que possa afetar a validade e existência dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias, conforme o caso, observado que, caso o Cedente e/ou o FII recebam citação ou notificação que apresente prazo de resposta inferior a 5 (cinco) Dias Úteis, comprometem-se a encaminhar tal citação ou notificação à Securitizadora em tempo hábil para resposta.

Emissão dos CRI. O Contrato de Cessão se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários representados pela CCI, serão vinculados à Emissão, como lastro dos CRI.

Vinculação dos Pagamentos dos Créditos Imobiliários aos CRI. Os pagamentos devidos pelo Devedor nos termos do CCV, integrarão o lastro dos CRI até sua data de resgate ou pagamento integral e deverão ser depositados na Conta do Patrimônio Separado. Todos e quaisquer recursos relativos a pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como da excussão das Garantias, serão expressamente vinculados aos CRI, não estando sujeitos a qualquer

tipo de compensação com obrigações da Securitizadora, por força do regime fiduciário a ser constituído pela Securitizadora por meio do Termo de Securitização. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, quando constituídas, e a Conta do Patrimônio Separado estarão sujeitos às seguintes condições:

- (i) constituirão Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (iii) destinar-se-ão exclusivamente à liquidação dos CRI, a que estejam vinculados, bem como dos respectivos custos da administração;
- (iv) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser executados por quaisquer credores da Emissora por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estejam vinculados.

Exigências da CVM, da B3 ou de Entidade Autorreguladora: Em decorrência do estabelecido no Contrato de Cessão, as Partes declararam, no âmbito do Contrato de Cessão, seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser depositados, distribuídos e/ou negociados poderão fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que o Cedente e o FII se comprometem a colaborar com a Emissora e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, a CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, de forma a viabilizar a Operação de Securitização.

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

Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) devidos pelo Devedor, que é fundo de investimento imobiliário, devidamente registrado na CVM, sendo possível a exposição maior que 20% (vinte por cento) estabelecida na Resolução CVM 60, em razão da coobrigação do Fiador, que é entidade que tem suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social imediatamente anterior ao da Data da Emissão elaborado conforme o disposto na Lei 6.404/76, e auditadas por auditor independente registrado na CVM, conforme previsto no art. 43-A, III da mencionada Resolução CVM 60. Fica dispensada a apresentação das demonstrações financeiras do Fiador pela Emissora, em razão do Fiador apresentar as demonstrações financeiras diretamente para CVM conforme previsão dos artigos 43-A e 51, III, ambos da Resolução CVM 60

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

Os critérios adotados para a concessão de crédito ao Cedente foram baseados exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira do FII, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido.

10.5. Procedimento de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento

Nos termos do Contrato de Cessão, os pagamentos recebidos do Devedor em relação aos Créditos Imobiliários integrarão o lastro dos CRI até sua data de resgate ou pagamento integral e deverão ser depositados na Conta do Patrimônio Separado. Todos e quaisquer recursos relativos a pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como da excussão das Garantias, serão expressamente vinculados aos CRI, não estando sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora, por força do regime fiduciário a ser constituído pela Securitizadora por meio do Termo de Securitização.

Nos termos da Cláusula 12.1 do Contrato de Cessão, correrão por conta do Devedor os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a estruturação, registro e execução do CCV, da CCI e da Parcela Securitização, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação dos prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados à operação de securitização dos CRI, sendo que quaisquer custos que ultrapassem o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) dependerão, sempre que possível, de aprovação prévia do Devedor.

Nos termos da Cláusula 12.2 do Contrato de Cessão, as despesas lá listadas (“Despesas”) serão arcadas pelo Devedor, mediante utilização dos recursos existentes no Patrimônio Separado dos CRI.

As seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: **(i)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI; **(ii)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI; e **(iii)** quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização.

No caso de inadimplemento no pagamento das Despesas de responsabilidade do Devedor não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de 2% (dois por cento).

Despesas do Patrimônio Separado. Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas **(i)** de responsabilidade do Devedor que, após notificado pela Securitizadora, efetue o pagamento em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem devidas nos termos dos Documentos da Operação; ou **(ii)** que não são devidas pelo Devedor nos termos dos Documentos da Operação.

No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos titulares dos CRI.

Nos termos da Cláusula 12.3 do Contrato de Cessão, considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado dos CRI, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pelo FII, parte única e exclusivamente obrigada por tais pagamentos.

Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá na Conta do Patrimônio Separado um fundo de despesas (**"Fundo de Despesas"**), o qual será composto mediante retenção do montante de R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais) da integralização dos CRI (**"Valor Inicial do Fundo de Despesas"**), sendo certo que tais valores permanecerão retidos na Conta do Patrimônio Separado até a liquidação integral das Obrigações Garantidas e poderão ser utilizadas pela Securitizadora, a qualquer momento, para pagamento dos custos e despesas recorrentes da Operação de Securitização, conforme listadas no Anexo V ao Contrato de Cessão.

A todo e qualquer momento, o valor do Fundo de Despesas não poderá ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante comprovação por meio de notificação da Securitizadora ao Devedor neste sentido, o Devedor deverá recompor o Fundo de Despesas, até que seja observado o montante do Valor do Fundo de Despesas: **(i)** prioritariamente com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), observada a ordem de prioridade de pagamentos previstas no Termo de Securitização e no Contrato de Cessão Fiduciária; e **(ii)** caso a retenção acima prevista não seja suficiente para a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, no mês subsequente em que tenha sido verificado o desenquadramento, com recursos próprios do Devedor a serem transferidos para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da notificação da Securitizadora nesse sentido.

Administração dos Créditos Imobiliários: Nos termos da Cláusula 6.1 do Contrato de Cessão, as atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas exclusivamente pela Securitizadora, incluindo-se nessas atividades, sem limitação:

- (i)** controlar mensalmente a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no CCV, apurando e informando o Devedor os valores por ele devidos, nos termos do referido instrumento;
- (ii)** zelar e diligenciar para que os Créditos Imobiliários sejam realizados e recebidos nos termos dos Documentos da Operação, de modo a permitir o pagamento pontual dos valores devidos aos titulares de CRI, observada a obrigação do Devedor de pagar os Créditos Imobiliários ou outros valores por ele devido nos termos do CCV, bem como observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão; e
- (iii)** receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pelo Devedor por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

O Cedente não terá qualquer responsabilidade de fiscalização ou cobrança do Devedor com relação a eventuais Créditos Imobiliários em atraso, cabendo à Securitizadora:

- (i) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, sendo que todas as despesas inerentes serão arcadas diretamente com recursos do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização; e
- (ii) usar da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais ou arbitrais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal, sendo que todas as despesas serão arcadas diretamente com recursos do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

Pagamentos Feitos pelo Devedor: Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários efetuados pelo Devedor, a partir da data em que for realizado o pagamento integral do Valor da Cessão para o Cedente, serão diretamente creditados, mediante depósito, na Conta do Patrimônio Separado, de titularidade da Securitizadora e vinculada à emissão dos CRI, sendo vedado ao Cedente receber diretamente quaisquer desses pagamentos.

Caso o Cedente receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários cedidos para a Securitizadora, o Cedente obrigou-se, no âmbito do Contrato de Cessão, a repassar tais recursos para a Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis contados de seu recebimento.

Cobrança dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora ou terceiro que assumir tal função, na qualidade de agente de cobrança, será responsável pela cobrança administrativa e judicial, se necessária, dos Créditos Imobiliários, os quais serão depositados na Conta do Patrimônio Separado.

Adicionalmente, incumbe ao Agente Fiduciário, dentre outros, proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens e comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17.

Ainda, nos termos da Cláusula 11.1 do Contrato de Cessão, em caso de descumprimento das obrigações de fazer e de não fazer previstas no Contrato de Cessão, será facultada à parte prejudicada, ainda, a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como tutela específica, sendo que, nos termos da Cláusula 9.1 do Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

Impontualidade no Pagamento: Nos termos da Cláusula 3.4 do Termo de Securitização, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força do Termo de Securitização, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; e (iii) correção monetária segundo IPCA/IBGE, sem prejuízo da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. O mesmo se aplica em caso de impontualidade exclusiva da Securitizadora, no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares de CRI caso ela tenha recebido os recursos no Patrimônio Separado, quando esta deverá arcar com os encargos descritos acima.

Prorrogação dos Prazos: Nos termos da Cláusula 3.7 do Termo de Securitização, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

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 até 2 (dois) Dias Úteis.

Para fins deste Prospecto, “**Encargos Moratórios**” significam em conjunto, (i) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; e (iii) correção monetária segundo IPCA/IBGE, calculada em base diária desde o vencimento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Tributos: Nos termos da Cláusula 13.7 do Contrato de Cessão, todos os pagamentos resultantes do Contrato de Cessão, devidos à Securitizadora serão efetuados líquidos sem retenção ou dedução de quaisquer tributos que incidam sobre seu pagamento. Caso qualquer tributo descrito no Contrato de Cessão, seja devido, o FII deverá pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Securitizadora receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente a que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis (*gross up*).

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 0,56% (cinquenta e seis centésimos por cento) dos CRI de sua emissão, com lastro em CCV da mesma natureza, foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

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 os melhores esforços da Securitizadora e do FII, para apurar as informações constantes do item 10.6 acima, buscando o atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Securitizadora e o FII, declaram, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes do CCV, adquiridos pela Securitizadora para servir de lastro à presente Emissão, e não ter obtido informações adicionais 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 e que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados

O CCV, cujos Créditos Imobiliários lastreiam a presente Emissão, estão sujeitos a (i) distrato; e (ii) inadimplência. Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de tais eventos poderá (i) alongar, (ii) antecipar ou (iii) afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Caso o CCV seja rescindido por qualquer hipótese, o Devedor pagará à Emissora a Multa Indenizatória (conforme abaixo definido) que será utilizada para realização do resgate ou da amortização extraordinária dos CRI.

Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total ("**Resgate Antecipado Obrigatório Total**"), na hipótese de: (i) ocorrência de um dos Eventos de Antecipação de Pagamento (conforme abaixo definido) que afete a totalidade dos Créditos Imobiliários ou caso não haja em Assembleia Especial de Titulares dos CRI aprovação para a não ocorrência de pagamento antecipado obrigatório dos Créditos Imobiliários nas hipóteses de Eventos de Antecipação de Pagamento Não Automática (conforme abaixo definido), (ii) ocorrência de qualquer evento de multa indenizatória que impacte a totalidade dos Créditos Imobiliários; ou (iii) a ocorrência da Antecipação de Pagamento Facultativa dos Créditos Imobiliários pelo devedor, observado que esta apenas poderá ocorrer, a exclusivo critério do Devedor, a partir de 15 de dezembro de 2026 (inclusive), nos termos do Contrato de Cessão e das cláusulas abaixo.

A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI vinculados ao Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará o Resgate Antecipado Obrigatório Total, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento ou da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um Evento de Antecipação de Pagamento Não Automática. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo Resgate Antecipado Obrigatório Total será implementado.

Os CRI objeto do Resgate Antecipado Obrigatório Total serão obrigatoriamente cancelados.

A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Obrigatório Total deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

O Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido pela Emissora, informando a respectiva data do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.

Os CRI serão amortizados extraordinariamente de forma parcial (“Amortização Extraordinária Obrigatória”), na hipótese de: **(i)** ocorrência de um dos Eventos de Antecipação de Pagamento que afete parcialmente os Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, pela respectiva proporção dos Créditos Imobiliários em questão e, consequentemente, na parcela do saldo devedor dos CRI em questão; ou **(ii)** ocorrência de qualquer eventos de multa indenizatória que impacte parcialmente os Créditos Imobiliários.

A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI vinculados ao Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará a Amortização Extraordinária Obrigatória, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento ou da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um Evento de Antecipação de Pagamento Não Automática. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo resgate será implementado.

Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido **(i)** da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; e **(ii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver.

A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso.

A Emissora deverá informar aos Titulares dos respectivos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará a amortização extraordinária obrigatória, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo resgate será implementado.

Para mais informações acerca dos possíveis efeitos das situações de pré-pagamento dos Créditos Imobiliários sobre a rentabilidade dos CRI, verificar os seguintes fatores de risco, constantes das páginas 15 a 34 deste Prospecto: “Risco relacionado à rescisão do CCV” e “Risco de Resgate Antecipado Obrigatório ou Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI”.

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

Caso ocorra qualquer dos eventos relacionados abaixo, o Devedor deverá realizar uma antecipação de pagamento dos Créditos Imobiliários, e ficará obrigado a pagar à Securitizadora de forma definida, irrevogável e irretratável, o Valor da Antecipação de Pagamento (conforme definido abaixo), aplicando-se o disposto abaixo (“Antecipação de Pagamento Obrigatória” e “Eventos de Antecipação de Pagamento Automática”, respectivamente):

- (i)** descumprimento, pelo Devedor, de qualquer obrigação pecuniária a ele imposta em qualquer Documento da Operação, conforme aplicável, que não seja sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data estipulada para pagamento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto no respectivo documento;
- (ii)** caso sejam realizadas, sem a anuência da Securitizadora, quaisquer alterações ou aditamentos aos Documentos da Operação que venham a impactar de forma negativa o prazo, as Garantias, quando constituídas, os termos e condições de pagamento, os valores dos Créditos Imobiliários e/ou quaisquer outros aspectos que possam impactar negativamente o fluxo de recebíveis dos Créditos Imobiliários ou que afetem negativamente os Créditos Imobiliários;

- (iii) em relação ao Devedor ou à Fiadora, ocorrência de **(a)** liquidação, liquidação extrajudicial, dissolução ou encerramento, seja voluntária ou determinada pelo administrador, pela CVM ou por qualquer autoridade competente; **(b)** instauração em regime especial, intervenção, administração temporária suspensão ou cancelamento do respectivo registro que impeça ou possa impedir o regular funcionamento do FII; **(c)** ajuizamento, instauração ou processamento de qualquer procedimento judicial, arbitral ou administrativo que tenha por objeto ou efeito potencial a restrição ao seu funcionamento, a indisponibilidade de seus ativos, ou que possa resultar em sua liquidação ou incapacidade de cumprir suas obrigações; e/ou **(d)** qualquer evento análogo, em qualquer jurisdição, que caracterize situação de insolvência, iliquidez ou incapacidade operacional do FII ou da Fiadora;
- (iv) qualquer mudança, transferência ou cessão que implique a mudança do Controle (conforme abaixo definido) societário/acionário do Cedente, que resulte em um *downgrade* de dois ou mais níveis nas classificações de crédito emitidas pela Standard & Poor's (S&P) ou Fitch Ratings (Fitch) ou Moody's, consideradas as respectivas notas vigentes na data de assinatura do Contrato de Distribuição. Para fins do Contrato de Distribuição, "Controle" possui o significado que lhe é atribuído no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
- (v) caso o Cedente, o Devedor, a Fiadora ou qualquer parte a eles relacionada, pratique qualquer ato comprovado com o propósito de anular, invalidar ou tornar inexecutível a presente Cessão de Créditos, o Contrato de Cessão, as Garantias ou qualquer um dos Documentos da Operação, bem como o pagamento dos Créditos Imobiliários em favor da Securitizadora;
- (vi) declaração de vencimento antecipado de obrigações financeiras do Devedor **(a)** contraídas no mercado financeiro e/ou de capitais, no Brasil ou no exterior, observados os prazos de cura previstos nos respectivos contratos; e/ou **(b)** contraídas fora do mercado financeiro e/ou de capitais, observados os prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos, em qualquer dos casos, em valor individual ou agregado, superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas; e
- (vii) caso sejam constituídas alienações fiduciárias supervenientes às Alienações Fiduciárias Carrefour sobre os 3 (três) Imóveis do Grupo II (conforme identificados no Anexo I ao Contrato de Cessão), anteriormente ao prazo previsto no Contrato de Cessão, de forma que a Alienação Fiduciária sobre referidos Imóveis, uma vez constituída na presente Operação, não seja prioritária.

Constituem Eventos de Antecipação de Pagamento Obrigatória que acarretam a antecipação de pagamento obrigatória não automática das obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto abaixo ("**Eventos de Antecipação de Pagamento Não Automática**") e em conjunto com os Eventos de Antecipação de Pagamento Automática, "**Eventos de Antecipação de Pagamento**"):

- (i) caso não sejam observados os prazos estabelecidos nas Cláusulas 5.1.1.1 do Contrato de Cessão para que a integralidade das Escrituras Definitivas e seus respectivos Contratos de Alienação Fiduciária estejam devidamente registradas nos respectivos cartórios de imóveis competentes e, consequentemente, as Alienações Fiduciárias de Imóveis estejam plenamente constituídas, observadas as Cláusulas 5.1.1. do Contrato de Cessão e seus subitens abaixo;
- (ii) transferência, cessão ou promessa de cessão a terceiros, pelo Devedor, dos direitos e obrigações assumidos nos termos de qualquer um dos Documentos da Operação de que seja parte, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora, excetuados os casos de transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão previamente dispostos nos Documentos da Operação;
- (iii) descumprimento, pelo Devedor e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação não pecuniária a ele imposta no Contrato de Cessão, que não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do inadimplemento;
- (iv) caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelo Devedor e/ou pela Fiadora nos Documentos da Operação de que seja parte seja comprovadamente falsa ou enganosa, na data em que foram prestadas;
- (v) caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelo Devedor e/ou pela Fiadora nos Documentos da Operação de que seja parte seja comprovadamente imprecisa, incompleta, insuficiente ou incorreta, na data em que foram prestadas;
- (vi) comprovada violação, pelo Devedor, pela Fiadora ou por qualquer de seus respectivos representantes agindo em seu nome e benefício, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro (conforme abaixo definido). Para fins deste Prospecto, "Legislação

Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro” significa qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, nº 14.133, de 1º de abril de 2021, conforme alterada, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme alterada e nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997, conforme aplicáveis ao Devedor;

- (vii) caso a Cessão Fiduciária dos Recebíveis não seja reforçada na ocorrência de um Evento de Reforço (conforme abaixo definido), observados os prazos e termos estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária. Para fins da Operação, “Eventos de Reforço” significam as seguintes hipóteses: (i) o valor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente não seja suficiente em qualquer Data de Verificação para fazer frente ao pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI; (ii) os Créditos Cedidos Fiduciariamente sejam objeto de penhora, sequestro, arresto, ou qualquer outra medida judicial, administrativa ou arbitral semelhante; (iii) os Créditos Cedidos Fiduciariamente se deteriore ou sejam invalidados; e/ou (iv) ocorra a liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência do Cedente, bem como o pedido, por parte do Cedente, (a) de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (b) de autofalência; ou (c) de pedido de conciliações e mediações, conforme descritas no §1º do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada (“Lei 11.101”); ou (d) ajuizamento de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do §12º do artigo 6º da Lei 11.101; ou (e) qualquer processo com objetivo similar em outra jurisdição, em qualquer dos casos acima independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (viii) caso qualquer uma das Alienações Fiduciária de Imóveis, quando constituídas, e/ou qualquer um dos Imóveis sejam objeto de penhora, arresto ou qualquer medida judicial de efeito similar, na forma prevista em lei ou tornar-se, comprovadamente, por qualquer motivo, insuficiente, inábil, imprópria ou imprestável ao fim a que se destina, observadas as Cláusulas 5.1.1. do Contrato de Cessão e seus subitens abaixo. Neste caso, a Antecipação de Pagamento Obrigatória apenas será realizada de forma proporcional aos Imóveis efetivamente afetados, nos termos da Cláusula 4.1.4.1 do Contrato de Cessão;
- (ix) comprovado inadimplemento pelo FII, pela Fiadora ou por qualquer parte a eles relacionada, (a) da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido), exceto se eventual descumprimento não acarretar um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido); ou (b) da legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo e/ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual. Para fins do presente Prospecto, “Legislação Socioambiental” significa as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a parte atue; e “Efeito Adverso Relevante” significa: (a) qualquer evento que possa impactar a Cessão de Créditos ou o fluxo de pagamento e exigibilidade dos Créditos Imobiliários nos prazos estabelecidos; (b) qualquer evento que possa afetar qualquer uma das Garantias; ou (c) qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre o FII, que modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica ou de qualquer outra natureza, do FII, de modo a afetar a capacidade do FII de cumprir com suas obrigações decorrentes do Contrato de Cessão;
- (x) recebimento de denúncia pelo juízo competente que verse sobre a violação pelo Devedor, por sua Gestora, pela Fiadora, pelos seus respectivos administradores ou funcionários, enquanto agindo em nome e em benefício da Gestora, do Devedor ou da Fiadora, conforme o caso, da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xi) alteração da Gestora do Devedor, exceto se previamente autorizado pela Cessionária, a partir de consulta aos titulares de CRI, reunidos em assembleia especial convocada com esse fim, nos termos previstos neste Prospecto;
- (xii) não cumprimento, pelo Devedor, de qualquer decisão judicial, arbitral e/ou administrativa, de exigibilidade imediata, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo legal, em valor, individual ou agregado,

igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

- (xiii) protestos de títulos contra o Devedor, em valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), por cujo pagamento o Devedor seja responsável e que não sejam sanados ou declarados ilegítimos no prazo legal ou, se não existente, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que o Devedor tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens e salvo se for cancelado ou sustado, em qualquer das hipóteses, dentro de 15 (quinze) Dias Úteis;
- (xiv) condenação do Devedor, em processos judiciais ou administrativos que possam comprovadamente causar um impacto negativo na condição do Devedor de pagamento dos valores devidos no âmbito do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação;
- (xv) caso qualquer Contrato de Locação seja rescindido por qualquer hipótese, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de desapropriação total do Imóvel ou desapropriação parcial do Imóvel que inviabilize as atividades da Cedente, na qualidade de locatária, no respectivo Imóvel, observado o disposto na Cláusula 4.1.4.1 do Contrato de Cessão; e
- (xvi) alteração ou mudança da política de investimento do Devedor que descaracterize a atividade principal do Devedor.

A antecipação de pagamento obrigatória será realizada de forma automática caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Antecipação de Pagamento Automática previsto na Cláusula 6.3.1 do Termo de Securitização. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Antecipação de Pagamento Não Automática previstos na Cláusula 6.3.2 do Termo de Securitização, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei. Exclusivamente para o Evento de Antecipação de Pagamento Não Automática previsto no item (i) da Cláusula 6.3.2 do Termo de Securitização, a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá deliberar (observado os quóruns abaixo) pela realização da antecipação de pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, pelo resgate antecipado dos CRI. Para os demais itens previstos na Cláusula 6.3.2 do Termo de Securitização, a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá deliberar para que seja deliberado o não acontecimento da antecipação de pagamento obrigatória, cuja deliberação deverá ser tomada por Titulares dos CRI, que representem pelo menos 2/3 (dois) terços dos CRI em circulação em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes titulares dos CRI representando, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, em segunda convocação, caso contrário independentemente do motivo (falta de quórum de instalação ou falta de quórum de aprovação), deverá ser declarada a antecipação de pagamento obrigatória dos Créditos Imobiliários.

Caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 6.3.3 do Termo de Securitização: (i) não seja instalada em primeira ou em segunda convocação ou seja instalada, mas não haja deliberação dos Titulares dos CRI sobre: (i) exclusivamente para o Evento de Antecipação de Pagamento Não Automática previsto no item (i) da Cláusula 6.3.2 do Termo de Securitização, não será consumada a antecipação de pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor; e (ii) para os demais itens da Cláusula 6.3.2 do Termo de Securitização, será consumada a antecipação de pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor.

Em qualquer dos Eventos de Antecipação de Pagamento (tanto o automático, quanto o não automático), o Devedor obriga-se a pagar o valor equivalente ao saldo dos Créditos Imobiliários, acrescido dos respectivos Juros Remuneratórios, conforme o caso, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento de eventuais encargos moratórios, se for o caso, nos termos do CRI e do Contrato de Cessão (“Valor da Antecipação de Pagamento”), à vista, em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica de recursos em fundos imediatamente disponíveis, para crédito na Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da notificação recebida da Emissora nesse sentido. Para fins de esclarecimento, eventual saldo positivo de pagamento em relação ao Valor da Antecipação de Pagamento Obrigatória em relação ao valor de quitação integral das Obrigações Garantidas será restituído ao Devedor em até 5 (cinco) dias corridos contados da quitação integral das Obrigações Garantidas.

Caso qualquer dos Eventos de Antecipação de Pagamento em questão impactem apenas parte dos Imóveis e/ou respectivos Contratos de Locação, o Valor da Antecipação de Pagamento Obrigatória deverá ser calculado de maneira proporcional ao(s) Imóvel(is) e/ou Contrato(s) de Locação impactado(s).

Antecipação de Pagamento Facultativa dos Créditos Imobiliários. O Devedor poderá realizar o pagamento antecipado facultativo da totalidade dos Créditos Imobiliários (“Antecipação de Pagamento Facultativa”) a seu exclusivo critério, a partir de 15 de dezembro de 2026 (inclusive). O valor devido pelo Devedor por ocasião da Antecipação de Pagamento Facultativa será equivalente ao maior valor entre (i) e (ii) indicados abaixo:

- (i) O Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido (a) da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do pagamento do resgate antecipado dos CRI; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI; ou
- (ii) O valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido (a) da Remuneração, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento do resgate antecipado dos CRI, acrescido exponencialmente de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculado conforme fórmula abaixo; (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^n \left(\frac{VNEk}{FVPk} \right) \right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI;

VNEk = parcela de amortização do valor nominal unitário de cada uma das "k" parcelas vincendas dos CRI, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI, conforme o caso, sendo "n" um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \{[(1 + Taxa DI) + [Acréscimo]^{\frac{nk}{252}}]\}$$

onde:

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate antecipado dos CRI;

Acréscimo = 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano;

nk = número de Dias Úteis entre a data do resgate antecipado dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração dos CRI, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNEk}{FVPk} \right)}{VP} \times \frac{1}{252}$$

Para realizar a Antecipação de Pagamento Facultativa, o Devedor deverá notificar, por escrito, a Securitizadora, nesse sentido com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência.

Uma vez realizada uma Antecipação de Pagamento Facultativa pelo Devedor, a Cessionária deverá dar plena quitação em relação ao montante de Créditos Imobiliários antecipado, bem como entregar ao Devedor o respectivo termo de liberação das respectivas Garantias em 3 (três) Dias Úteis do pagamento.

Para fins de esclarecimento, seguem abaixo as disposições relativas à Multa Indenizatória:

Multa Indenizatória. Uma vez concluída a Cessão de Créditos e efetuado o correspondente pagamento do Preço de Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão), nos termos do Contrato de Cessão, ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória (conforme abaixo definido), o Devedor estará obrigado a pagar a Multa Indenizatória (conforme abaixo definido) à Securitizadora, e a Securitizadora, conseqüentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o conseqüente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados.

Para fins de esclarecimento, a indenização de que trata este inciso será devida à Securitizadora independentemente de culpa ou dolo do Devedor na ocorrência do Evento de Multa Indenizatória. São Eventos de Multa Indenizatória que acarretam a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória ("Evento de Multa Indenizatória"):

- (i) caso seja reconhecida e/ou declarada a ilegitimidade, inexistência, inexigibilidade, invalidade, no todo ou em parte, dos Créditos Imobiliários por decisão judicial, arbitral ou administrativa cujos efeitos não tenham sido revertidos ou suspensos no prazo de até 30 (trinta) dias contados da prolação de referida decisão, observado o disposto na Cláusula 4.3.1 do Contrato de Cessão e desde que o Devedor continue realizando o pagamento tempestivo de suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão enquanto os efeitos de referida decisão judicial, arbitral ou administrativa não sejam revertidos e suspensos no prazo deste item; e
- (ii) extinção, resolução ou rescisão do Contrato de Venda e Compra após o pagamento do Preço de Cessão e antes do pagamento total dos Créditos Imobiliários pelo Devedor.

A Multa Indenizatória será paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis (i) a contar do recebimento, pelo FII, de notificação por escrito a ser enviada pela Emissora; ou (ii) caso o FII informe à Securitizadora a ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória, com aviso de recebimento, noticiando e comprovando de forma inequívoca a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória. Em caso de descumprimento deste prazo, o Devedor ficará obrigado, ainda, ao pagamento de encargos moratórios na seguinte forma: (i) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; e (iii) correção monetária segundo IPCA, calculada em base diária desde o vencimento até a data do efetivo pagamento.

O pagamento do Valor da Antecipação de Pagamento exclui o pagamento da Multa Indenizatória e vice-versa.

A disponibilização de recursos na Conta do Patrimônio Separado para pagamento da antecipação de pagamento obrigatório dos Créditos Imobiliários ou da Multa Indenizatória deverá ocorrer no Dia Útil imediatamente anterior à efetiva data de pagamento, sob pena de multa a ser aplicada conforme critérios definidos pelo Escriturador/Agente de Liquidação.

Para mais informações acerca dos possíveis efeitos das hipóteses de liquidação antecipada acima sobre a rentabilidade dos CRI, verificar os seguintes fatores de risco, constantes das páginas 17 deste Prospecto: "*Risco de Resgate Antecipado Obrigatório ou Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI*".

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;

Nos termos da Cláusula 2.6 do Contrato de Cessão, os pagamentos recebidos do FII, na qualidade de devedor no CCV, integrarão o lastro dos CRI até sua data de resgate ou pagamento integral e deverão ser depositados na Conta do Patrimônio Separado. Todos e quaisquer recursos relativos a pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como da excussão das Garantias, serão expressamente vinculados aos CRI, não estando sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora, por força do regime fiduciário a ser constituído pela Securitizadora por meio do Termo de Securitização.

Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, sendo certo que todos os recursos decorrentes das Garantias somente poderão ser utilizados conforme Cláusula 5.1 e seguintes do Termo de Securitização.

Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto (i) eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158, e (ii) que todos os recursos decorrentes das Garantias somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes do Termo de Securitização.

Responsabilidade do Patrimônio Separado: Nos termos da Cláusula 7.3 do Termo de Securitização, os Créditos do Patrimônio Separado: **(i)** responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto no Termo de Securitização; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto no Termo de Securitização.

Observado o disposto na Cláusula 7 do Termo de Securitização, 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, remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI observado que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, podem ser reconhecidos pela Emissora, nos termos e condições expressamente previstos no Termo de Securitização, sendo que tais resultados não serão parte do Patrimônio Separado. A Emissora elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras. O exercício social do Patrimônio Separado encerrará em 30 de junho de cada ano, sendo certo que o primeiro exercício será referente ao ano de 2026.

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;

Cobrança dos Créditos Imobiliários: Nos termos do Contrato de Cessão, a Securitizadora ou terceiro que assumir tal função, na qualidade de agente de cobrança, será responsável pela cobrança administrativa e judicial, se necessária, dos Créditos Imobiliários, os quais serão depositados na Conta do Patrimônio Separado.

Adicionalmente, nos termos da Cláusula 12.3 do Termo de Securitização, incumbe ao Agente Fiduciário, dentre outros, proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens e comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17.

Em caso de falências e recuperação do Cedente, a Emissora ou o Agente Fiduciário (caso esteja administrando o Patrimônio Separado), deverão demandar do Devedor a Antecipação de Pagamento Obrigatória dos Créditos Imobiliários. Na hipótese de Antecipação de Pagamento Obrigatória, o Devedor pagará o Valor da Antecipação de Pagamento, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do envio de notificação por escrito realizada pela Emissora nesse sentido, nos termos do Contrato de Cessão.

Transferência: Nos termos da Cláusula 8.1 do Termo de Securitização, a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência da ocorrência de um dos eventos, uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração ou eventual liquidação do Patrimônio Separado.

Forma de Convocação, Instalação e Deliberação: A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ocorrer com antecedência de, no máximo, 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A Assembleia acima prevista deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia Especial deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora e nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua

respectiva remuneração), sendo certo que a Assembleia Especial convocada decidirá 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) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM.

Matérias de Deliberação: Nos termos da Cláusula 8.4.4 do Termo de Securitização, em referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

Forma de Liquidação: Nos termos da Cláusula 8.4.3 do Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

Não obstante, nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, uma vez destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora **(i)** administrar os Créditos do Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto no Termo de Securitização, e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

Realização dos Direitos dos Titulares dos CRI: Nos termos da Cláusula 8.7 do Termo de Securitização, a realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei 14.430, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

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

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

Não aplicável, vide item “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” subitem “eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento” da seção “Destinação de recursos”, na página 13 deste Prospecto.

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

A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931, sendo que a Escritura de Emissão de CCI pela qual a CCI foi emitida, encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931 e da Cláusula 2.3.1 do Termo de Securitização. Adicionalmente, o Termo de Securitização encontra-se custodiado junto à Instituição Custodiante.

A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

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

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

Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará ao Cedente exclusivamente com os recursos da integralização dos CRI, e após o cumprimento das Condições Precedentes, o valor total de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) líquido (“Valor da Cessão”). Tal valor considerou o desconto das parcelas cedidas pela taxa de Remuneração dos CRI e o desconto de todas as projeções de despesas de estruturação e manutenção da operação de securitização e de instituição do Fundo de Despesas, não obstante a disposição de que a recomposição do Fundo de Despesas será encargo do Devedor.

Sem prejuízo do descrito acima, após a quitação integral dos CRI, na hipótese de sobejarem recursos na Conta do Patrimônio Separado, tais recursos deverão ser integralmente restituídos, líquidos de tributos, ao Devedor.



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

Os Créditos Imobiliários são devidos pelo Devedor e foram originados inicialmente pelo **ATACADÃO S.A.**, sociedade por ações, constituída e existente sob as leis da República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Morvan Dias de Figueiredo, nº 6.169, Vila Maria Baixa, CEP 02.170-901, inscrita no CNPJ sob o nº 75.315.333/0001-09, na qualidade de vendedor no âmbito do CCV, o qual posteriormente cedeu à Securitizadora tais Créditos Imobiliários, representados pela CCI, através do Contrato de Cessão, para que sirvam de lastro para os CRI.

De acordo com o estatuto social do Cedente atualmente em vigor, o objeto social compreende: (i) distribuição, comércio atacadista e varejista, industrialização; (ii) exploração de supermercados e lojas de departamentos, restaurantes e lanchonetes; (iii) prestação de serviços fitossanitários, de auxiliares do comércio e de transporte; (iv) exploração da atividade de correspondente bancário, incluindo, mas não se limitando a: (a) recebimentos, pagamentos e outras atividades decorrentes de contratos de serviços mantidos pelo Cedente com instituições financeiras; (b) recepção e encaminhamento de propostas de fornecimento de cartões de crédito; (c) serviços suplementares para o levantamento de dados cadastrais e documentação, bem como controle e processamento de dados; e (v) prestação de serviços de teleatendimento (call center).

O Devedor dos Créditos Imobiliários foi constituído em 18 de novembro de 2025, não tendo consequentemente, experiência prévia em outras operações de securitização, tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização.

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 não se tratam de 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.

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) devidos pelo Devedor. As principais características homogêneas do Devedor estão indicadas em seu objetivo, vide item 12.2 abaixo.

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

O **GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 63.759.978/0001-51 (“Devedor”) é responsável pelo pagamento de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, sendo que tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimentos definida em seu regulamento, por meio de: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para a exploração comercial, residencial, logístico, industrial, centro de distribuições e/ou galpões para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, locação por meio de contrato “atípico” na modalidade “*built to suit*” ou “*sale and leaseback*” na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, locação ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados; (ii) quaisquer direitos reais sobre os Imóveis; (iii) investimento nos Ativos Imobiliários (conforme definido em seu regulamento); (iv) exploração comercial dos Imóveis, por meio de locação; e (v) eventual comercialização dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

O **ARTEMIS 2022 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 45.063.985/0001-32 (“Fiador”), outorgou a garantia de fiança, pela qual se obriga solidariamente com o Devedor, como fiador, principal pagador e devedor solidário responsável por 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, sendo que tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida em seu regulamento, por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativo (conforme definidos em seu regulamento).

AS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS RELEVANTES RELATIVAS AO DEVEDOR E AO COOBRIGADO NO ÂMBITO DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO ESTÃO DESCRITAS NA SEÇÃO 10 DESTES PROSPCETO.

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

O Devedor foi constituído no exercício de 2025, com seu primeiro exercício social se encerrando em 31 de dezembro de 2025, não havendo demonstrações financeiras disponíveis. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

Tendo em vista que o Devedor foi constituído no exercício de 2025, com seu primeiro exercício social se encerrando em 31 de dezembro de 2025, não há demonstrações financeiras da Classe relativas ao último exercício social ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> – na página principal, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “**GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”. Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Devedor de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto das informações previstas pela Resolução CVM 160.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Fiador referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto.

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Devedor ou pelo Fiador de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto Preliminar das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais e consolidada e as informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas do Devedor, veja a Seção “15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo” deste Prospecto, na página 77 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

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI não é um instrumento de dívida. Adicionalmente, destaca-se que não foram incluídos índices de liquidez, de atividade, de endividamento e de lucratividade efetivo na Data de Emissão e ajustado de modo a permitir a visualização de eventual impacto desses indicadores na situação financeira do Devedor, conforme o Código Anbima, pois tais índices ajustados são aplicáveis quando o devedor estiver captando recursos através da emissão, sendo que, na presente Emissão, o Devedor não recebeu recursos decorrentes da Oferta.

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

Não aplicável, tendo em vista que, conforme item 12.4 acima, o Devedor não recebeu recursos decorrentes da Oferta.



13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais, contemplando: (a) vínculos societários existentes; e (b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta

Entre o Coordenador Líder e a Securitizadora

Na data deste Prospecto, observado o disposto abaixo, o Coordenador Líder e a Emissora possuem relacionamento decorrente (a) da presente Oferta, (b) da estruturação, distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte do Coordenador Líder, e (c) da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora.

Nos últimos 12 meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder, coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Coordenador Líder e a Securitizadora entendem que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Securitizadora ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP utiliza-se tanto do Agente Fiduciário, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

A XP e o Agente Fiduciário declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder e o Cedente

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Cedente e as sociedades de seu grupo econômico com o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Cedente e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pelo Cedente para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Coordenador Líder declara que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Cedente.

Entre o Coordenador Líder e o Devedor

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, nos últimos 12 meses, o Devedor e/ou outros fundos geridos pelo seu mesmo gestor possuem os seguintes relacionamentos comerciais com a XP e demais sociedades de seu grupo econômico, conforme detalhados a seguir:

- Atuação como coordenador líder na oferta pública de distribuição da 1ª emissão de cotas seniores e subordinadas mezanino da classe única do Guardian Multi Consignado VIII Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada no valor de R\$7.026.227,49285. A referida oferta se encerrou em 19 de dezembro de 2025.
- Atuação como coordenador líder na oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 230ª (ducentésima trigésima) emissão da Virgo Companhia de Securitização lastrados em créditos imobiliários cedidos pela Annecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada e devidos pela Cedente no valor de R\$384.000.000,00. Referidos certificados faziam jus a remuneração equivalente a IPCA + 8,1191%. Referida oferta foi encerrada em 23 de dezembro de 2024.
- Atuação como coordenador líder na oferta pública de distribuição da 1ª emissão de cotas seniores, cotas subordinadas mezanino e cotas subordinadas júnior da classe única do Guardian Multi Consignado IX Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada no valor de R\$85.164.879,00. A referida oferta se encerrou em 18 de março de 2025.

Pelos serviços prestados acima, a XP fez jus a uma remuneração de aproximadamente R\$14 milhões (quatorze milhões).

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Devedor e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

A XP e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pelo Devedor para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

A XP e o Devedor declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Devedor. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre a Instituição Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP utiliza-se tanto da Instituição Custodiante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de custódia nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Instituição Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico, e a Instituição Custodiante e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

A XP e a Instituição Custodiante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e ao Instituição Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder e o Agente de Liquidação

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Agente de Liquidação e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Agente de Liquidação presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP utiliza-se tanto do Agente de Liquidação, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente de liquidação nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente de Liquidação e as sociedades de seu grupo econômico, e o Agente de Liquidação e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

A XP e o Agente de Liquidação declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente de Liquidação. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder e o Escriturador

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Escriturador e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP utiliza-se tanto do Escriturador, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Escriturador e as sociedades de seu grupo econômico, e o Escriturador e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

A XP e o Escriturador declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Escriturador. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

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 Distribuição disciplina a forma da distribuição pública dos CRI, bem como a relação entre o Coordenador Líder, o Devedor e a Emissora.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, as partes signatárias do Contrato de Distribuição acordaram um conjunto de condições precedentes abaixo descritas, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil ("**Condições Precedentes**"), cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta:

- a) acordo entre as Partes quanto ao conteúdo da documentação da Oferta em forma e substância satisfatória às Partes e seus assessores jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- b) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração do FII atestando o cumprimento integral da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN nº 5.118");
- c) obtenção, pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços previstos no Contrato de Distribuição, incluindo, mas não se limitando, as áreas jurídicas, socioambiental, contabilidade, risco e compliance, além de regras internas da organização;
- d) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição, bem como a obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3, incluindo seu depósito pela Central Depositária da B3 em atendimento ao artigo 23 da Lei nº 14.430;
- e) negociação e formalização dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o CCV, os Contratos de Locação, o Contrato de Cessão, o Contrato de Distribuição, o Termo de Securitização, as aprovações societárias, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder;
- f) protocolo do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente;
- g) assinatura dos questionários de bring down due diligence com relação ao FII, à Fiadora e a Emissora em até 1 (um) Dia Útil antes (i) ao protocolo do requerimento do registro automático perante a CVM; (ii) ao Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento e (iii) à data de liquidação da Oferta;
- h) fornecimento, em tempo hábil, pelo FII, pela Fiadora e pela Emissora, ao Coordenador Líder e aos assessores jurídicos, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão da due diligence, no que se refere à lista de solicitações encaminhadas pelo assessor legal do Coordenador Líder, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores jurídicos;
- i) não identificação de qualquer incongruência relevante nas informações fornecidas ao Coordenador Líder e não ocorrência de qualquer ato ou fato que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverão decidir sobre a continuidade da Oferta;
- j) recebimento, pelo Coordenador Líder, de checklist de cumprimento das disposições vigentes dos Normativos ANBIMA e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis aos Normativos ANBIMA, a ser enviado pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder, antes da data de divulgação do Aviso ao Mercado (conforme abaixo definido) da Oferta;

- k) nas datas em que foram prestadas e na data de liquidação da Oferta, consistência, veracidade, suficiência, precisão, e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas constantes dos documentos relativos à Oferta;
- l) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração assinada pelo FII, pela Fiadora e pela Emissora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data da liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos documentos da operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pelo FII, pela Fiadora e pela Emissora no âmbito da Oferta e do procedimento de due diligence, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- m) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da due diligence jurídica elaborada pelos assessores jurídicos, com relação aos Imóveis, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- n) recebimento, exclusivamente pelo Coordenador Líder, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da data de liquidação dos CRI, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder da redação final do parecer legal (legal opinion) dos assessores jurídicos, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza ("Legal Opinion"), sendo certo que as Legal Opinions não deverão conter qualquer ressalva (em especial, quanto a eventuais aspectos não aderentes à legislação e regulamentação em vigor atinentes à estrutura da transação);
- o) recebimento, exclusivamente pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, das versões assinadas das Legal Opinions dos assessores jurídicos, com conteúdo aprovado nos termos acima;
- p) recebimento, pela Securitizadora, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, da versão final assinada da Legal Opinion do assessor jurídico do FII, com conteúdo aprovado pela Securitizadora;
- q) recebimento, pelo Coordenador Líder e pela Emissora, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da data da liquidação da Oferta (exclusive), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, do relatório de auditoria dos Imóveis elaborado no âmbito do CCV, sendo certo que referido relatório deverá atestar a inexistência de riscos relevantes para a Operação de Securitização;
- r) obtenção, pelo FII, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias e aplicáveis para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, conclusão e validade da Oferta, outorga das Garantias e dos documentos da operação junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente do FII;
- s) não ocorrência de alteração adversa nas condições reputacionais ou operacionais do FII, da Fiadora, do Cedente ou da Gestora e/ou alteração material adversa nas condições econômicas ou financeiras do FII, da Fiadora, do Cedente, da Gestora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupo Econômico (conforme definido abaixo), que tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma justificada por este, o que deverá ser previamente comunicado ao FII e à Gestora. Para todos os fins, "Grupo Econômico" significa, em relação a uma determinada pessoa ou entidade, qualquer sociedade controlada, qualquer controlador ou grupo de controle, ou sociedade sob controle comum;
- t) qualquer mudança, transferência ou cessão que implique a mudança do Controle (conforme abaixo definido) societário/acionário direto do Cedente, que resulte em um downgrade de dois ou mais níveis nas classificações de crédito emitidas pela Standard & Poor's (S&P) e Fitch Ratings (Fitch). Para fins do Contrato de Distribuição, "Controle" possui o significado que lhe é atribuído no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações");
- u) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao FII e à Fiadora, bem como à Oferta, condição fundamental de implementação e funcionamento;
- v) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência ou procedimento equivalente, em relação à Cedente, ao FII, à Gestora, à Fiadora ou à Emissora ou a qualquer sociedade do seus respectivos Grupo Econômico; (ii) pedido de autofalência ou de procedimento equivalente, em relação à Cedente, ao FII, à Gestora, à Fiadora ou à Emissora ou a qualquer sociedade do seus respectivos Grupo Econômico; (iii) pedido de falência formulado por terceiros ou procedimento equivalente, em relação à Cedente, ao FII, à Gestora, à Fiadora ou à Emissora ou a qualquer sociedade do seus respectivos Grupo Econômico, não devidamente elidido no prazo legal e antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pelo

Cedente, pelo FII, pela Gestora, pela Fiadora ou pela Emissora ou a qualquer sociedade do seus respectivos Grupo Econômico, de plano de recuperação extrajudicial a ou de procedimento equivalente perante qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (v) ingresso pelo Cedente, pelo FII, pela Gestora, pela Fiadora ou pela Emissora ou a qualquer sociedade do seus respectivos Grupo Econômico, com requerimento de recuperação judicial ou de procedimento equivalente, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (vi) propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada (“Lei nº 11.101”) ou demais normas aplicáveis, ou de recuperação extrajudicial ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pelo Cedente, pelo FII, pela Gestora, pela Fiadora ou pela Emissora ou a qualquer sociedade do seus respectivos Grupo Econômico, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (vii) a apresentação pelo Cedente, pelo FII, pela Gestora, pela Fiadora ou pela Emissora ou a qualquer sociedade do seus respectivos Grupo Econômico, de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei nº 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); (viii) apresentação pelo Cedente, pelo FII, pela Gestora, pela Fiadora ou pela Emissora ou a qualquer sociedade do seus respectivos Grupo Econômico, de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); (ix) qualquer outro procedimento análogo aos previstos anteriormente em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável; e/ou (x) submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pelo Cedente, pelo FII, pela Gestora, pela Fiadora ou pela Emissora ou a qualquer sociedade do seus respectivos Grupo Econômico, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

- w) cumprimento, pelo FII, pela Fiadora e pela Emissora, de todas as obrigações da legislação e regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento à Resolução CVM 160, à Resolução CVM 60 e aos Normativos ANBIMA (na medida do aplicável ao FII e à Emissora);
- x) cumprimento, pelo FII, pela Fiadora e pela Emissora de todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- y) recolhimento, pelo FII, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, pela B3 e pela ANBIMA;
- z) não ocorrência de comprovada violação, pelo FII, pela Fiadora, pela Emissora, pela Gestora ou por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos e por qualquer de seus respectivos diretores, funcionários e membros de conselho de administração, quando agindo em seu nome ou benefício, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro. Para fins do Contrato de Distribuição, “Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro” significa as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, nº 14.133, de 1º de abril de 2021, conforme alterada, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme alterada, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (Foreign Corrupt Practices Act) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (United Kingdom Bribery Act), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions), de 1997, conforme aplicáveis ao FII, à Emissora e/ou à Gestora;
- aa) inexistência de qualquer ato ou fato que impacte adversamente as Garantias, direta ou indiretamente, de forma comprovada pelo Coordenador Líder;
- bb) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na condução ordinária das atividades do FII, da Fiadora ou da Emissora ou por qualquer de suas controladas e que causem ou possam causar um efeito adverso material;

- cc) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pelo FII, da qual decorra o impedimento direto da exploração de suas atividades econômicas;
- dd) que os Créditos Imobiliários que compõem o lastro estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e sejam considerados elegíveis para lastro da emissão dos CRI, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização de tais direitos creditórios;
- ee) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo FII junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;
- ff) cumprimento pelo FII, pela Fiadora, pela Gestora, pela Emissora e por qualquer sociedade do seu Grupo Econômico, da Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu respectivo objeto social, exceto por eventual descumprimento da Legislação Socioambiental que não cause um efeito adverso e relevante nas condições econômico-financeiras do FII ou da Gestora. Para fins do Contrato de Distribuição, “Legislação Socioambiental” significa as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a parte atue;
- gg) inexistência de violação, pelo FII, pela Gestora, pela Fiadora ou pela Emissora e por qualquer sociedade do seu Grupo Econômico, da Legislação de Proteção Social. Para fins do Contrato de Distribuição, “Legislação de Proteção Social” significa a legislação e regulamentação acerca do incentivo à substituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;
- hh) autorização, pelo FII e pela Emissora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Emissora, conforme o caso, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;
- ii) acordo entre o FII, a Emissora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI;
- jj) não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado nos Documentos da Operação;
- kk) o FII deverá arcar com todo o custo da Oferta, diretamente ou por sua conta e ordem;
- ll) instituição, pela Emissora, de regime fiduciário pleno com a constituição do Patrimônio Separado, que deverá destacar-se do patrimônio comum da Emissora, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
- mm) manutenção do registro de companhia securitizadora da Emissora, na categoria S1 ou S2, perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60, bem como do seu respectivo Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado na periodicidade prevista na regulamentação aplicável; e
- nn) comprovação de completa integralização e liquidação financeira da totalidade das cotas subordinadas de emissão do FII.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, incluindo a de eventual exercício da garantia firme, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do aviso ao mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo, implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes, favor verificar o fator de risco “Risco de não cumprimento de Condições Precedentes” na página 21 deste Prospecto.

Sujeito aos termos e condições do Contrato de Distribuição, a distribuição pública da Oferta ocorrerá misto de garantia firme para R\$ 170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais) e melhores esforços de colocação para o remanescente do Valor Total da Emissão.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias na sede da Securitizadora, do FII e do Coordenador Líder.

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: (a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; (b) a comissão de coordenação; (c) a comissão de distribuição; (d) a comissão de garantia de subscrição; (e) outras comissões (especificar); (f) o custo unitário de distribuição; (g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e (h) outros custos relacionados

As comissões devidas ao Coordenador Líder e as despesas com auditores, assessor jurídico, demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Securitizadora, por conta e ordem do FII ou, conforme o caso, com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários e, em caso de insuficiência dos mesmos, com recursos do Fundo de Despesas, conforme descrito abaixo, indicativamente:

Comissões e Despesas (com gross up)	Montante (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Valor Total da Emissão
Custo Total	8.007.480,80	22,37	2,2367%
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	6.585.500,83	18,39	1,8395%
Comissão de Estruturação e Distribuição (flat) ¹	5.950.000,00	15,64	1,5642%
Prêmio de Garantia Firme (flat) ²	350.000,00	0,98	0,978%
Impostos (Gross up) (flat)	635.500,83	1,78	0,1775%
Registros CRI	203.840,59	0,57	0,0569%
CVM - Registro (flat)	107.403,00	0,30	0,0300%
ANBIMA - Registro de Oferta Pública (flat)	14.205,84	0,04	0,0040%
ANBIMA - Registro da Base de Dados de CRI (flat)	2.830,00	0,01	0,0008%
B3 - Registro, Análise e Distribuição do CRI (flat)	79.401,75	0,22	0,0222%
Prestadores de Serviço do CRI (flat)	844.193,70	2,36	0,2358%
Securitizadora (Estruturação) (flat)	53.126,73	0,15	0,0148%
Securitizadora (Implantação) (flat)	3.320,42	0,01	0,0009%
Agente Fiduciário (Implantação) (flat)	6.829,82	0,02	0,0019%
Implantação Custódia CCI (flat)	5.691,52	0,02	0,0016%
Advogados Externos (flat)	429.967,68	1,20	0,1201%
Registros dos Documentos da Operação	336.757,53	0,94	0,0941%
Diagramadora	8.500,00	0,02	0,0024%
Prestadores de Serviço do CRI (recorrentes)	373.945,68	1,04	0,1045%
Securitizadora (Manutenção) (anual)	39.845,05	0,11	0,0111%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	19.351,17	0,05	0,0054%
Custodiante (Manutenção) (anual)	6.829,82	0,02	0,0019%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (anual)	7.500,00	0,02	0,0021%
Contador do Patrimônio Separado (mensal)	1.660,21	0,00	0,0005%
Banco Escriturador/Liquidante (mensal)	600,00	0,00	0,0002%
B3 - Custódia Lastro (mensal)	2.000,00	0,01	0,0006%
Constituição de Fundo de Despesas	296.159,43	0,83	0,0827%
Valor Líquido para Emissora	350.002.519,20		

(1) Comissão de Estruturação e Distribuição: no valor equivalente a 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) flat, incidente sobre R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) (“Comissão de Estruturação e Distribuição”); e

- (2) Prêmio de Garantia Firme: no valor equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) flat, incidente sobre R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) ("Comissão de Garantia Firme" e, em conjunto com a Comissão de Estruturação e Distribuição, "Comissionamento").

O Comissionamento será pago pela Emissora, com recursos do Fundo de Despesas, diretamente ao Coordenador Líder (ou ao Banco XP, conforme aplicável), líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para o Imposto sobre a Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados ao Coordenador Líder, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*)



15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas

Formulário de referência da Securitizadora

As informações referentes à situação financeira da Securitizadora 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 e outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Securitizadora, 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 Securitizadora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Securitizadora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Securitizadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: <https://barisec.com.br/institucional> (neste *website*, rolar a página até encontrar o item “Formulário de Referência” e clicar em “Acessar Documento”) e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, depois em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “Bari Securitizadora S.A.” no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em “Bari Securitizadora S.A.”. Posteriormente, procurar por “Formulário de Referência” no campo “Categoria”, e realizar o *download* da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

O Devedor não é companhia aberta e, portanto, não possui formulário de referência. Para informações adicionais sobre o Devedor, acessar: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> – na página principal, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “**GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”). Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Devedor de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto das informações previstas pela Resolução CVM 160.

A Fiadora não é companhia aberta e, portanto, não possui formulário de referência. Para informações adicionais sobre o Devedor, acessar: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> – na página principal, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “**ARTEMIS 2022 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”). Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Devedor de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto das informações previstas pela Resolução CVM 160.

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Demonstrações financeiras da Securitizadora

As informações divulgadas pela Securitizadora 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 financeiro (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 podem ser encontradas no seguinte *website*: <https://barisec.com.br/demonstracao-financeira-bari/demonstracoes-financeiras> (neste *website*, localizar as Demonstrações Financeiras referente ao Ano que deseja consultar) e para o período encerrado em 30 de junho de 2025, podem ser encontradas no seguinte *website*: <https://barisec.com.br/demonstracao-financeira-bari/demonstracoes-trimestrais> (neste *website*, localizar as Demonstrações Financeiras referente ao Trimestre que deseja consultar), os quais se encontram incorporados por referência a este Prospecto Preliminar, e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, depois em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “Bari Securitizadora S.A.” no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em “Bari Securitizadora S.A.”. Posteriormente, procurar por “DFP” ou “ITR” no campo “Categoria”, e realizar o *download* da versão mais atualizada das DFP ou do ITR - Ativo).

Nos termos do artigo 47, VII, da Resolução CVM 60, a Securitizadora está isenta da obrigação de envio de informações trimestrais à CVM.

15.3. 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, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

Demonstrações financeiras e informações trimestrais do Devedor

Tendo em vista que o Devedor foi constituído no exercício de 2025, com seu primeiro exercício social se encerrando em 31 de dezembro de 2025, não há demonstrações financeiras da Classe relativas ao último exercício social ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> – na página principal, clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "**GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual". Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Devedor de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Demonstrações financeiras e informações trimestrais da Fiadora

As demonstrações financeiras - DFP, 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, encontram-se incorporados por referência a este Prospecto Definitivo e podem ser encontradas na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", buscar "**ARTEMIS 2022 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "**ARTEMIS 2022 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual").

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

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

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

Estatuto social da Securitizadora incorporado a este Prospecto, constantes do Anexo II.

Regulamentos do Devedor e do Fiador, incorporados por referência a este Prospecto conforme endereços indicados na Seção 16.1.

15.6. Termo de securitização de créditos

Termo de Securitização incorporado a este Prospecto, constantes do Anexo VI.

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;

Contrato de Cessão e Escritura de Emissão de CCI incorporados a este Prospecto, constantes, respectivamente, dos Anexos V e VII.

Outros documentos anexos ao presente Prospecto:

Além disso, também se encontram anexas a este Prospecto os seguintes documentos:

ANEXO I	APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA FIADORA
ANEXO II	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA
ANEXO III	CONTRATO DE CESSÃO
ANEXO IV	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO V	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
ANEXO VI	DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO NA CVM

ANEXO VII DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

ANEXO VIII DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

ANEXO IX TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

ANEXO X DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTE PROSPECTO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DO CEDENTE EM ESPECIAL A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 15 DESTE PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO CONSTANTE DOS RESPECTIVOS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.



A Oferta foi estruturada e implementada pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, os quais contaram ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Securitizadora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

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

Securitizadora

BARI SECURITIZADORA S.A.

Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 2, Água Verde
CEP 80250-205, Curitiba, PR
At.: Carolina Marcondes
Telefone: (11) 3562-9081
E-mail: carolina.marcondes@barisecuritizadora.com.br
Website: www.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

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar
CEP 04543-010, São Paulo, SP
At.: Departamento de Mercado de Capitais | Departamento Jurídico de Mercado de Capitais
Telefone: (11) 4871-4448
E-mail: dcm@xpi.com.br | juridico@xpi.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

Assessor Jurídico do Devedor e da Fiadora

DUARTE GARCIA, SERRA NETTO E TERRA

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Vila Nova Conceição
CEP 04543-011, São Paulo, SP
At.: Caio Watanabe Rocha de Mello
Telefone: (11) 4200-6600 (ext.202)
E-mail: caiomello@duartegarcia.com.br
Website: <https://www.duartegarcia.com.br/br>

Assessor Jurídico Coordenador Líder

STOCHE FORBES ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar
CEP 04538-132, São Paulo, SP
At.: Thadeu Bretas
Telefone: (11) 3755-5427
E-mail: tbretas@stoccheforbes.com.br
Website: <https://www.stoccheforbes.com.br/>

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

Auditor Independente da Securitizadora

Grant Thornton Auditores Independentes LTDA – CNPJ: 10.830.108/0001-65

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar
CEP 04571-010, São Paulo, SP
At.: Leonardo Mesquita Dantas
Telefone: (11) 3886-5100
E-mail: grantthornton.brasil@br.gt.com

Auditor Independente do Devedor e da Fiadora

O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria. Com relação à Fiadora RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.

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

Agente Fiduciário dos CRI

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

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca
 CEP 22.640-102, Rio de Janeiro, RJ
 Telefone: (21) 3514-0000
 At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
 E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;
 af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)
 Website: <https://www.oliveiratrust.com.br/servicos/agente-fiduciario>

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão

Agente de Liquidação

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

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca
 CEP 22.640-102, Rio de Janeiro, RJ
 Telefone: (21) 3514-0000
 At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
 E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;
 af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

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

Escriturador

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

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca
 CEP 22.640-102, Rio de Janeiro, RJ
 Telefone: (21) 3514-0000
 At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
 E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;
 af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

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

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder e na CVM.

Os potenciais Investidores devem ler este Prospecto, antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta puderam e podem obter exemplares deste Prospecto nos endereços e nos *websites* da Securitizadora e do Coordenador Líder indicados na seção acima, bem como nos *websites* indicados abaixo:

- Securitizadora – <https://barisec.com.br/emissoes> (neste *website*, no ícone de “busca” pesquisar por “65”, clicar em pesquisar, localizar a 65ª Emissão, clicar em “Ver detalhes +” e localizar o arquivo em “Documentos”, no canto direito da tela).
- Coordenador Líder - www.xpi.com.br (neste *website*, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida buscar por “CRI Guardian-Atacadão - Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 65ª (sexagésima quinta) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Guardian Oportunidades Varejo Fundo de Investimento

Imobiliário de Responsabilidade Limitada”, selecionar a referida emissão por meio do link “Detalhes da Oferta”, e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida) e, então, clicar no documento desejado)

- **CVM** - <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na parte inferior da página principal, dentro da coluna “Principais Consultas”, clicar em “Ofertas Públicas”, na sequência clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar novamente em “Consulta de Informações”. Na página do Sistema de Registro de Ofertas, selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários” dentro da aba “Valor Mobiliário”, buscar, dentro do campo “Devedor”, por “Bari Securitizadora S.A.”, bem como certificar-se que os campos “Período Criação Processo” e “Período Criação Registro” estão sem preenchimento, selecionar a presente Emissão e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).
- **B3** - www.b3.com.br/pt_br (neste *website*, acessar em “Produtos e Serviços” o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo buscar, digitar “Bari Securitizadora S.A.” ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 65ª - Série: Única”. Posteriormente, clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

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 Securitizadora declara que seu registro de emissor na CVM encontra-se atualizado na data deste Prospecto.

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

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, 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 e pelo Devedor são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, 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 e pelo Devedor 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

Não aplicável.



**18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA
CUMPRIMENTO DOS NORMATIVOS ANBIMA**

18.1. Em ofertas de CRI, informações sobre *loan to value* (LTV), indicando a metodologia adotada para avaliação dos imóveis

Os Imóveis foram objeto de avaliação pela D2 ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA. Com base nos laudos de avaliação, foram atribuídos os seguintes valores de mercado aos Imóveis.

#	Imóvel	Endereço	Matrícula	Valor
1	ATC 07 Dourados	Av. Marcelino Pires, 4822 - Vila Industrial, Dourados - MS, 79840-630	28.018, do Cartório de Registro de Imóveis de Dourados	53.521.126,76
2	ATC 122 Pelotas Fragata	Av. Pres. João Belchior Marques Goulart, 6161 - Fragata, Pelotas - RS, 96040-000	78.730, do Registro de Imóveis de Pelotas	79.577.464,79
3	ATC 151 Itapevi	Rod. Eng. Renê Benedito da Silva, 965 - Loteamento Sítio Moinhos, Itapevi - SP, 06683-000	10.867, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Itapevi	70.422.535,21
4	ATC 170 Governador Valadares	M - Av. Rio Bahia, 1381 - Planalto - São Paulo, Gov. Valadares - MG, 35030-710	42.737, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Governador Valadares	66.197.183,10
5	ATC 192 Alagoinhas	BR 110 - KM 341, S/N - Sede, Av. Gov. Landolfo Alves, Alagoinhas - BA, 48010-970	17.369 e 28.673, ambas do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Alagoinhas	42.253.521,13
6	ATC 198 Estrela	BR-386, S/N, Rod. Gov. Leonel de Moura Brizola, 945 - Indústrias, Estrela - RS, 95880-000	30.609 e 30.966, ambas do Registro de Imóveis de Estrela	44.366.197,18
7	ATC 209 Ribeirão Via Norte	Av. Eduardo Andréia Matarazzo, 4015 - Ipiranga, Ribeirão Preto - SP, 14060-810	185.881, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto	61.971.830,99
8	ATC 235 Itanhaém	R. Jordão Brambilla, 2061 - Corumbá, Itanhaém - SP, 11740-000	241.235, do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém	40.845.070,42
9	ATC 242 Viamão	Av. Sen. Salgado Filho, 4742 - São Lucas, Viamão - RS, 94470-000	73.843, do Ofício de Registro de Imóveis de Viamão	41.549.295,77
10	ATC 243 Caruaru Pólo	BR-104, 2056 - Nova Caruaru, Caruaru - PE, 55002-970	67.657, do Oficial de Registro de Imóveis de Caruaru	40.845.070,42
11	ATC 250 Ribeirão Pires	Av. Francisco Monteiro, 1701 - Santana, Ribeirão Pires - SP, 09406-300	43.033, do Serviço de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires	91.549.295,77
12	ATC 261 Umuarama Av. Portugal	Av. Portugal, 7039 - Zona I-A, Umuarama - PR, 87504-672	66.266, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Umuarama	28.169.014,08
13	ATC 280 Garanhuns	BR-423, S/N - José Maria Dourado, Garanhuns - PE, 55293-970	30.126, do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica de Garanhuns	67.605.633,80
14	ATC 323 Palmares	BR-101, S/N - Km 187 - Santa Rosa, Palmares - PE, 55540-000	5.786, do Serviço Extrajudicial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Palmares	66.197.183,10
15	ATC 325 Valença	BA-001, KM 106 - Jaqueira, Valença - BA, 45400-000	9.890, do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Valença	38.028.169,01

Considerando a razão equivalente ao somatório dos valores de laudo de avaliação dos imóveis sobre o Valor Total da Emissão, tem-se o seguinte *loan to value*, nesta data, de, aproximadamente, 43%.

18.2. Informações descritas no inciso X do artigo 2º em formato de tabela, incluindo, de forma consolidada, a quantidade de contratos e os valores mínimos, médios e máximos das alíneas “a” a “c” do inciso supracitado

Para mais informações sobre este item, consultar a seção 10 deste Prospecto.

18.3. Critérios de elegibilidade do lastro

Não aplicável.

18.4. Critérios adotados pelo(s) originador(es) para a concessão do crédito, para o caso de originador(es) que sejam responsáveis, individualmente ou considerando o grupo econômico em que se inserem, mais de 20% (vinte por cento) da carteira

Não aplicável considerando que os Créditos Imobiliários decorrem do CCV e não de títulos de crédito.

18.5. Informações sobre a apólice de seguro, quando houver, que venham a ser contratadas para as obrigações financeiras, incluindo, anexos ao prospecto, a apólice ou o resumo elaborado pela seguradora com as principais características

Não aplicável.

18.6. Indicação sobre a carteira, se é composta exclusivamente ou não por crédito(s) performado(s)

Os Créditos Imobiliários são considerados créditos performados uma vez que seus pagamentos não estão condicionados a qualquer evento futuro.

18.7. Indicar, caso o lastro seja composto de imóveis

a. Se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente;

Imóvel	Endereço	Matrícula RGI	Possui Habite-se Averbado na Matrícula?
ATC 07 Dourados	Av. Marcelino Pires, 4822 - Vila Industrial, Dourados - MS, 79840-630	28.018, do Cartório de Registro de Imóveis de Dourados	Sim
ATC 122 Pelotas Fragata	Av. Pres. João Belchior Marques Goulart, 6161 - Fragata, Pelotas - RS, 96040-000	78.730, do Registro de Imóveis de Pelotas	Sim
ATC 151 Itapevi	Rod. Eng. Renê Benedito da Silva, 965 - Loteamento Sítio Moinhos, Itapevi - SP, 06683-000	10.867, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Itapevi	Sim
ATC 170 Governador Valadares	M - Av. Rio Bahia, 1381 - Planalto - São Paulo, Gov. Valadares - MG, 35030-710	42.737, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Governador Valadares	Sim
ATC 192 Alagoinhas	BR 110 - KM 341, S/N - Sede, Av. Gov. Landolfo Alves, Alagoinhas - BA, 48010-970	17.369 e 28.673, ambas do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Alagoinhas	Não
ATC 198 Estrela	BR-386, S/N, Rod. Gov. Leonel de Moura Brizola, 945 - Indústrias, Estrela - RS, 95880-000	30.609 e 30.966, ambas do Registro de Imóveis de Estrela	Sim
ATC 209 Ribeirão Via Norte	Av. Eduardo Andréia Matarazzo, 4015 - Ipiranga, Ribeirão Preto - SP, 14060-810	185.881, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto	Sim
ATC 235 Itanhaém	R. Jordão Brambilla, 2061 - Corumbá, Itanhaém - SP, 11740-000	241.235, do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém	Sim
ATC 242 Viamão	Av. Sen. Salgado Filho, 4742 - São Lucas, Viamão - RS, 94470-000	73.843, do Ofício de Registro de Imóveis de Viamão	Sim
ATC 243 Caruaru Pólo	BR-104, 2056 - Nova Caruaru, Caruaru - PE, 55002-970	67.657, do Oficial de Registro de Imóveis de Caruaru	Sim
ATC 250 Ribeirão Pires	Av. Francisco Monteiro, 1701 - Santana, Ribeirão Pires - SP, 09406-300	43.033, do Serviço de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires	Sim

Imóvel	Endereço	Matrícula RGI	Possui Habite-se Averbado na Matrícula?
ATC 261 Umuarama Av. Portugal	Av. Portugal, 7039 - Zona I-A, Umuarama - PR, 87504-672	66.266, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Umuarama	Não
ATC 280 Garanhuns	BR-423, S/N - José Maria Dourado, Garanhuns - PE, 55293-970	30.126, do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica de Garanhuns	Sim
ATC 323 Palmares	BR-101, S/N - Km 187 - Santa Rosa, Palmares - PE, 55540-000	5.786, do Serviço Extrajudicial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Palmares	Não
ATC 325 Valença	BA-001, KM 106 - Jaqueira, Valença - BA, 45400-000	9.890, do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Valença	Sim

b. Se representa uma aquisição ou promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação, constituído em conformidade com o disposto na regulação aplicável; e

Não aplicável.

c. Se é constituído por crédito imobiliário devido pelo emissor, independentemente de qualquer evento futuro

Os Créditos Imobiliários são considerados créditos performados uma vez que seus pagamentos não estão condicionados a qualquer evento futuro.

18.8. Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios do Devedor, dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação do Devedor e dos contratos relevantes celebrados pelo Devedor

Os fatores de risco aplicáveis ao Devedor e à Fiadora estão disposto em seus respectivos regulamentos, incorporados neste Prospecto.

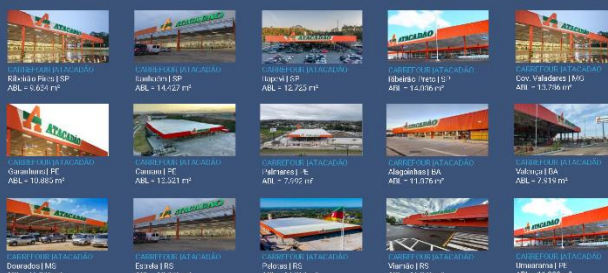
19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

19.1. Material Publicitário

OS IMÓVEIS

Mais de 180 mil m² de ABL em 15 ativos

LOCATÁRIO



DNA
RENTA URBANA
CONTRATOS ATÍPICOS
LONGO PRAZO
POTENCIAL DE DESENVOLVIMENTO

827
milhões de reais
15 imóveis

15 anos de prazo
em um contrato atípico

61% receita
nas regiões Sul e Sudeste

Fonte: Guardian Gestora.

CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Locador	Guardian Oportunidades Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
Locatária	Atacadão S.A.
Prazo de Locação	15 (quinze) anos
Rating de Crédito da Locatária	"AAA", atribuído pela S&P em abril de 2024
Volume Estimado Mensal ¹	R\$ 4.929.166,67 (quatro milhões, novecentos e vinte e nove mil, cento e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)
Periodicidade de Atualização Índice	Anual, em dezembro de todo ano IPCA
Tipicidade	Contrato atípico
Vacância	Não há. Todos os imóveis já são lojas operacionais da Locatária
Multa em Caso de Rescisão	Multa compensatória correspondente ao valor total dos Aluguéis vincendos remanescentes até a Data de Término do Prazo da Locação

Notas: (1) Calculado com base no valor total anual do aluguel no ano 1, considerando os 15 imóveis

VISÃO GERAL DO GRUPO LOCATÁRIO



Maiores Varejistas do Brasil, há mais de 50 anos no país¹

+430 ativos imobiliários próprios, com mais de **17 milhões de m²** de landbank¹

1.000 pontos de venda distribuídos por todos os estados²

#1 C&C, #1 Hipermercado e Modelo exclusivo de sócios no Brasil¹

6º maior banco em saldo de carteira no Brasil¹

Reconhecimento de marca e estabilidade financeira¹

Rating brAAA atribuído pela S&P, com perspectiva estável, em abril de 2024

Conselho de Administração com **5** membros

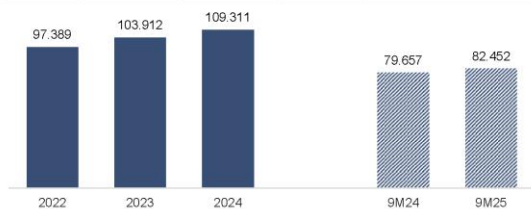
Companhia controladora listada na França desde **1970**, com operações em mais de 30 países: **valor agregado** através da troca de experiências e importantes ferramentas de governança

Fonte: Formulário de Referência, Apresentações e Demonstrações de Resultados disponíveis em: <https://ri.lanpocofundbrasil.com.br/informacoes-financeiras/control-de-resultados/> (Notas: (1) Data base: Out/2024; (2) Data base: Mar/25

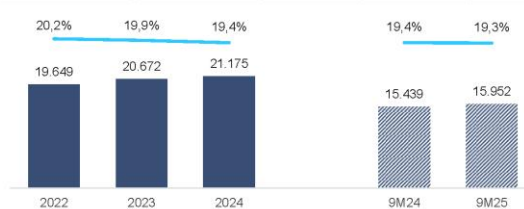
DESTAQUES FINANCEIROS DO GRUPO LOCATÁRIO E DA LOCATÁRIA (individualizada)



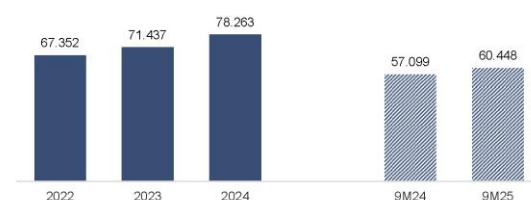
Vendas Líquidas do Grupo Locatário (R\$ milhões)



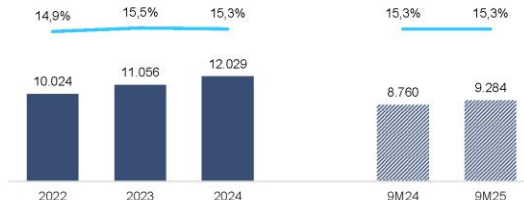
Lucro Bruto e Margem Bruta do Grupo Locatário (R\$ milhões / %)



Vendas Líquidas da Locatária (R\$ milhões)¹



Lucro Bruto e Margem Bruta da Locatária (R\$ milhões / %)¹



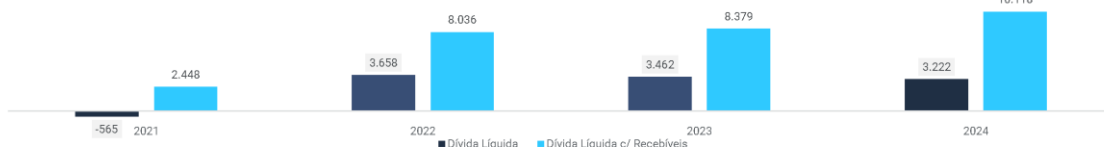
Fonte: Formulário de Referência, Apresentações e Demonstrações de Resultados disponíveis em: <https://ri.guardiangestora.com.br/informacoes-financeiras/control-de-resultados/> (Notas: (1) "Locatária" corresponde ao Atacadão S.A.

DESTAQUES FINANCEIROS DO GRUPO LOCATÁRIO



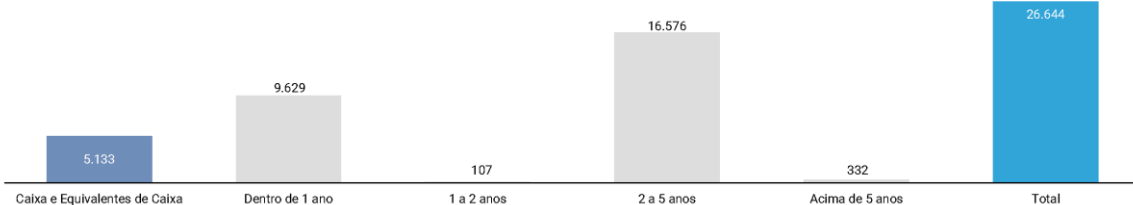
Dívida Líquida

(consolidado) (R\$ milhões)²



Vencimento dos Empréstimos em 30 de setembro de 2025

(consolidado) (R\$ milhões)²



Fonte: Formulário de Referência, Apresentações e Demonstrações de Resultados disponíveis em: <https://ri.guardiangestora.com.br/informacoes-financeiras/control-de-resultados/> (Notas: (1) Conforme resultados consolidados de 4T24 divulgados em 18 de fevereiro de 2025; (2) Conforme Nota Explicativa 28.3 do ITR do 3T25

PORTFÓLIO E TIME GUARDIAN



Estrutura e frentes de atuação

IMOBILIÁRIO



GA¹¹ RE GA¹¹ ME AUM
R\$ 3.3BI

CRÉDITO



FC¹¹ ID PR¹¹ EV AUM
R\$ 4.1BI

NOSSO TIME



COMITÉ DE INVESTIMENTO

Reúne todos sócios da gestora em encontros semanais ou antes, por demanda específica. Deliberações feitas apenas em unanimidade.

COMITÉ RISCO & COMPLIANCE (R&C)

Reúne 4 sócios da gestora em encontros por demanda específica. Deliberações definidas pelo Diretor de R&C.

COMITÉ EXECUTIVO

Reúne todos sócios da gestora em encontros por demanda específica.

Fonte: Gestora | Data Base: Dezembro 2025. O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUJEIÇÃO DE DESEMPENHO FUTURO.

ESTRUTURA & AUM

Objetivo, posicionamento e principais números



PRINCIPAIS NÚMEROS



+ 435K
investidores



R\$ 7.4bi
em ativos
sob gestão



28
veículos de
investimento



30
profissionais



2
Fils
listados na B3



35
anos em
imobiliário

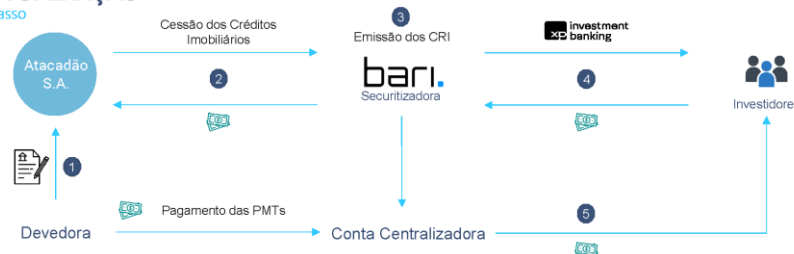
LINHA DO TEMPO E EVOLUÇÃO



Fonte: Gestora | Data Base: Dezembro 2022. O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUJEIÇÃO DE DESEMPENHO FUTURO

ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

Fluxograma e passo a passo



- Guardian Oportunidades Varejo é Devedora dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Compra e Venda e detentora dos créditos oriundos do Contrato de Locação cujo locatário é o Atacadão S.A.
- Cedente cede à Securitizadora os Créditos Imobiliários, cuja contrapartida é o pagamento do preço de cessão e a devedora cede os direitos dos créditos locatícios como garantia da operação
- Securitizadora emitirá, com lastro no Contratos de Compra e Venda, os Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), garantidos tanto pela alienação fiduciária dos 15 imóveis quanto pela cessão fiduciária do crédito de locação
- A XP distribuirá os CRI à mercado, nos termos da Resolução CVM 160. Os recursos captados serão utilizados para pagamento do preço de cessão
- Mensalmente, as parcelas do preço e os aluguéis devidos pelo Atacadão S.A. serão pagos na contra centralizadora, que utilizará tais recursos para o pagamentos dos juros e amortização dos CRI aos Investidores

TERMOS E CONDIÇÕES

Principais características da oferta

Cedente	Atacadão S.A.
Devedor do Lastro	Guardian Oportunidades Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
Fiança	Artemis 2022 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
Coordenador Líder	XP Investimentos CCTVM S.A.
Instrumento	Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI")
Oferta e Regime de Distribuição	Oferta pública de distribuição, nos termos da Res. CVM nº 160, sob regime misto de garantia firme e melhores esforços de colocação
Público-Alvo	Investidores Qualificados
Valor Total da Oferta	R\$358.010.000,00 (trezentos e cinquenta e oito milhões e dez mil reais)
Série	Única
Prazo	3 (três) anos
Amortização	Bullet
Juros	Mensais, sem carência
Remuneração Teto	14,00% a.a.
Garantias	Real, proveniente dos 15 imóveis e cessão fiduciária

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





ANEXOS

ANEXO I	APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA FIADORA
ANEXO II	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA
ANEXO III	CONTRATO DE CESSÃO
ANEXO IV	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO V	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
ANEXO VI	DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO NA CVM
ANEXO VII	DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO
ANEXO VIII	DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE
ANEXO IX	TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI
ANEXO X	DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA FIADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ARTEMIS 2022 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 45.063.985/0001-32

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

REALIZADA EM 09 DE DEZEMBRO DE 2025

1. **HORÁRIO E LOCAL:** Às 10h, na sede social da administradora do Fundo, a **BANCO DAYCOVAL S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 62.232.889/0001-90, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200 ("Administradora").
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, tendo em vista a presença da totalidade dos cotistas do **ARTEMIS 2022 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** (respectivamente, "Cotistas" e "Fundo"), em conformidade com o regulamento do Fundo ("Regulamento").
3. **MESA:** Sra. Laila Ferreira, presidente da mesa; Sr. José Alexandre Gregório da Silva, secretário.
4. **ORDEM DO DIA:** Examinar, discutir e deliberar sobre:
 - a) a aprovação para outorga de garantia fidejussória, na forma de fiança, pelo Fundo, em garantia ao fiel e tempestivo cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas no Contrato de Cessão) e assumidas pelo Devedor no âmbito da cessão dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos), por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", a ser celebrado entre **ATACADÃO S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 75.315.333/0001-09, na qualidade de cedente ("Cedente"), a **BARI SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60, na qualidade de cessionária ("Securitizadora"), o **GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 63.759.978/0001-51, na qualidade de interveniente anuente e devedor dos Créditos

Imobiliários (“Devedor”) e o Fundo, qualidade de fiador (“Contrato de Cessão”), por meio do qual será realizada a cessão à Securitizadora de parte dos créditos imobiliários devidos pelo Devedor, decorrentes do “*Contrato Master de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças*”, celebrado em 21 de novembro de 2025, conforme aditado, entre o Cedente e o Devedor (“Créditos Imobiliários” e “CCV”, respectivamente);

b) a autorização concedida à **GUARDIAN GESTORA LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora”) para a celebração do Contrato de Cessão, bem como eventuais aditamentos ao Contrato de Cessão e todos os documentos necessários à consecução das deliberações aprovadas da Ordem do Dia.

5. **DELIBERAÇÕES:** Analisada e discutida a matéria objeto da Ordem do Dia, os Cotistas, representando a totalidade das cotas emitidas do Fundo, deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou restrições, o quanto segue:

a) aprovar a outorga pelo Fundo da garantia fidejussória, na forma de fiança, em garantia ao fiel e tempestivo cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão; e

b) conceder autorização à Gestora para a celebração do Contrato de Cessão, bem como eventuais aditamentos ao Contrato de Cessão e todos os documentos necessários à consecução das deliberações aprovadas da Ordem do Dia.

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata, a qual foi lida, conferida e aprovada por unanimidade, sem restrições ou ressalvas, e assinada por todos os presentes.

DocuSigned by

Laila Cristina Duarte Ferreira

Assinado por: LAILA CRISTINA DUARTE FERREIRA.3368482806
CPF: 3368482806
DataHora da Assinatura: 09/12/2025 | 12:25:36 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC DIGITALSIGN RFB G2

São Paulo, 09 de dezembro de 2025.

DocuSigned by

José Alexandre Gregório da Silva

Assinado por: JOSE ALEXANDRE GREGORIO DA SILVA.0517292717
CPF: 0517292717
DataHora da Assinatura: 09/12/2025 | 12:36:38 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC DIGITALSIGN RFB G2

Laila Ferreira

Presidente

José Alexandre Gregório da Silva

Secretário

ANEXO I

LISTA DE PRESENÇA DE COTISTAS DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO ARTEMIS 2022
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
REALIZADA EM 09 DE DEZEMBRO DE 2025

DocuSigned by
Gustavo Sanchez Rodriguez
Assinado por: GUSTAVO SANCHEZ RODRIGUEZ ASSOURIAN/22216398902
CPF: 22216398902
Para file assembly: 09/12/2025 | 14:02:19 BRT
O: CFI Brasil, OU: AC SOLUTI Multiple v5
C: BR
Email: AC SOLUTI Multiple v5
8BA1C4DB3A4A7F...

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BARI SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

NIRE 41.300.313.067

CNPJ/MF nº 10.608.405/0001-60

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 28 DE ABRIL DE 2023

DATA, HORA E LOCAL: Aos 28 dias do mês de abril de 2023, às 15:00 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:

- (i) a aprovação das contas dos administradores, exame, discussão e votação das demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022;
- (ii) a destinação do resultado do exercício social de 2022, observado o disposto no Capítulo VI do Estatuto Social da Companhia;
- (iii) a alteração do *caput* do artigo 5º do Estatuto Social para refletir o aumento do capital social, conforme deliberado em Ata de Reunião do Conselho de Administração, realizada em 13 de setembro de 2022;
- (iv) a reeleição do Conselho de Administração da Companhia;
- (v) outros assuntos de interesse da Companhia, e;

(vi) a lavratura da Ata da Assembleia na forma de sumário, nos termos do art. 130, §1º da Lei nº 6.404/76.

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:

- I. a contas dos administradores e as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022;
- II. sobre o resultado positivo, no montante de **R\$ 1.756.154,22** (um milhão, setecentos e cinquenta e seis mil, cento e cinquenta e quatro reais e vinte e dois centavos), apurado no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, foram destinados (i) 5% (cinco por cento), no montante de **R\$ 87.807,71** (oitenta e sete mil, oitocentos e sete reais e setenta e um centavos), para a constituição de reserva legal e (ii) **R\$ 321.847,99** (trezentos e vinte e um mil, oitocentos e quarenta e sete reais e noventa e nove centavos) para fins de pagamento de juros sobre capital próprio (JCP). Do saldo remanescente, foram destinados 10% (dez por cento) para pagamento de dividendos do exercício, no importe de **R\$ 103.025,19** (cento e três mil, vinte e cinco reais e dezenove centavos) e, ainda, **R\$ 1.243.473,33** (um milhão, duzentos e quarenta e três mil, quatrocentos e setenta e três reais e trinta e três centavos) para a reserva especial de lucros
- III. a alteração do Estatuto social do *caput* do artigo 5º para refletir o aumento do capital social, conforme deliberado em Ata de Reunião do Conselho de Administração, realizada em 13 de setembro de 2022, que passará a contar com a seguinte redação, bem como pela consolidação do Estatuto Social na forma do Anexo I desta ata;

“Artigo 5. O capital social é de R\$3.750,000,00 (três milhões, setecentos e cinquenta mil reais), dividido por 3.750.000 (três milhões, setecentos e cinquenta) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal”.



IV. A reeleição dos atuais membros do Conselho de Administração da Companhia, Srs. (a) **Enio Fornea Junior**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade sob nº 1.113.097-6, inscrito no CPF/MF sob o nº 232.344.409-30; (b) **Ivo Luiz Roveda**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade sob nº 2.218.004-SSP-PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 355.086.559-72; e, (c) **Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro**, português, casado sob regime de separação de bens, economista, portador da Cédula de Identidade para Estrangeiro sob RNE nº V319427-E, inscrito no CPF/MF sob o nº 057.278.867-32, na qualidade de Presidente do Conselho.

Os membros do Conselho de Administração possuem escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Gomes de Carvalho, nº 1356— conjunto 32, 3º andar, Vila Olímpia, CEP: 04547-005 e declararam não estar impedidos de exercer a atividade empresarial e/ou a administração de sociedades, tendo apresentado declaração nos termos do parágrafo 4º do Artigo 147 da Lei 6.404/76 e da Resolução CVM 80/2022. Dessa forma, os membros do Conselho de Administração ora eleitos são, desde logo, investidos nos cargos para os quais foram eleitos, mediante assinatura dos respectivos Termos de Posse em livro próprio;

Em razão das reeleições ora aprovadas o Conselho de Administração da Companhia é composto, sinteticamente, conforme quadro a seguir:

Membro	Cargo	Mandato
Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro RNE nº V319427-E CPF/MF nº 057.278.867-32	Presidente do Conselho de Administração	28.04.2026
Enio Fornea Junior R.G. 1.113.097-6 CPF/MF nº 232.344.409-30	Membro Efetivo do Conselho de Administração	28.04.2026
Ivo Luiz Roveda R.G. 2.218.004-SSP-PR CPF/MF nº 355.086.559-72	Membro Efetivo do Conselho de Administração	28.04.2026

- V. a 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.

Curitiba, 28 de abril de 2023.



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\$ 3.750,000,00 (três milhões, setecentos e cinquenta mil reais), dividido por 3.750.000 (três milhões, setecentos e cinquenta) ações ordinárias, nominativas, escriturais e 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 Imobiliários e aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio 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 e colocação, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, de Notas Promissórias Comerciais ("Commercial Papers"), ou de quaisquer outros títulos lastreados em créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514/97 e da Lei 11.076/04, ficando dispensada a aprovação específica do Conselho de Administração para cada emissão 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 2 (dois) 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 judicium* 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 dispõe 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.

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

LIQUIDACÃO

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 28 de abril de 2023.

MESA:

Evaldo Leandro Perussolo
Presidente

Mateus Vargas Fogaça
Secretário

**ANEXO II À ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 28 DE ABRIL DE 2023**

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



BARI SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

NIRE 41300313067

CNPJ/MF nº 10.608.405/0001-60

TERMO DE POSSE**Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro**
MEMBRO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Neste ato, o Sr. **Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro**, português, casado sob regime de separação de bens, economista, portador da Cédula de Identidade para Estrangeiro sob RNE nº V319427-E, inscrito no CPF/MF sob o nº 057.278.867-32, com endereço comercial na residente e domiciliado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, com escritório na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, conjunto 02, Bairro Água Verde, CEP 80.250-205, declara que: a) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no §1º do art. 147 da Lei no 6.404/76; b) não está condenado à pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no §2º do art. 147 da Lei no 6.404/76; c) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo §3º do art. 147 da Lei no 6.404/76; d) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da companhia, na forma dos incisos I e II do §3º do art. 147 da Lei no 6.404/76; e toma posse no cargo de Presidente do Conselho de Administração da Companhia, para o qual foi reeleito na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia, realizada em 28 de abril de 2023, com todos os poderes, direitos e obrigações que lhe são atribuídos pelas leis e pelo Estatuto Social da Companhia. O Sr. **Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro** informa à Companhia que receberá as citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão no endereço mencionado acima.

São Paulo, 28 de abril de 2023.

**Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro**

BARI SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

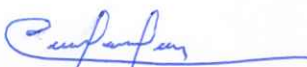
NIRE 41300313067

CNPJ/MF nº 10.608.405/0001-60

TERMO DE POSSE**Enio Fornea****MEMBRO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

Neste ato, o Sr. **Enio Fornea Junior**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade sob nº 1.113.097-6, expedida pela SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 232.344.409-30, com endereço comercial na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, com escritório na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, conjunto 02, Bairro Água Verde, CEP 80.250-205, declara que: a) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no §1º do art. 147 da Lei no 6.404/76; b) não está condenado à pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no §2º do art. 147 da Lei no 6.404/76; c) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo §3º do art. 147 da Lei no 6.404/76; d) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da companhia, na forma dos incisos I e II do §3º do art. 147 da Lei no 6.404/76; e toma posse no cargo de Membro Efetivo do Conselho de Administração da Companhia, para o qual foi reeleito na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia, realizada em 28 de abril de 2023, com todos os poderes, direitos e obrigações que lhe são atribuídos pelas leis e pelo Estatuto Social da Companhia. O Sr. **Enio Fornea Junior** informa à Companhia que receberá as citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão no endereço mencionado acima.

São Paulo, 28 de abril de 2023.



Enio Fornea Junior

BARI SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

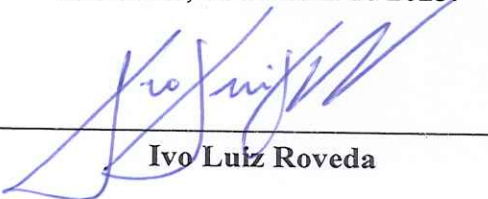
NIRE 41300313067

CNPJ/MF nº 10.608.405/0001-60

TERMO DE POSSE**Ivo Luiz Roveda****MEMBRO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

Neste ato, o Sr. **Ivo Luiz Roveda**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade sob nº 2.218.004-5, expedida pela SSP-PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 355.086.559-72, com endereço comercial na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, com escritório na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja, conjunto 02, Bairro Água Verde, CEP 80.250-205, declara que: a) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no §1º do art. 147 da Lei no 6.404/76; b) não está condenado à pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no §2º do art. 147 da Lei no 6.404/76; c) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo §3º do art. 147 da Lei no 6.404/76; d) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da companhia, na forma dos incisos I e II do §3º do art. 147 da Lei no 6.404/76; e toma posse no cargo de Membro Efetivo do Conselho de Administração da Companhia, para o qual foi reeleito na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia, realizada em 28 de abril de 2023, com todos os poderes, direitos e obrigações que lhe são atribuídos pelas leis e pelo Estatuto Social da Companhia. O Sr. **Ivo Luiz Roveda** informa à Companhia que receberá as citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão no endereço mencionado acima.

São Paulo, 28 de abril de 2023.



Ivo Luiz Roveda



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 18/05/2023 15:27 SOB Nº 20233397973.
PROTOCOLO: 233397973 DE 18/05/2023.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12307528680. CNPJ DA SEDE: 10608405000160.
NIRE: 41300313067. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 28/04/2023.
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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E AQUISIÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente *"Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"* ("Contrato"), as partes:

na qualidade de cedente:

ATACADÃO S.A., sociedade por ações, constituída e existente sob as leis da República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Morvan Dias de Figueiredo, nº 6.169, Vila Maria Baixa, CEP 02.170-901, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 75.315.333/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Cedente");

na qualidade de cessionária:

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 2, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Cessionária" ou "Securitizadora");

na qualidade de fiadora:

ARTEMIS 2022 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 45.063.985/0001-32 ("Fiadora"), neste ato representado por sua gestora **GUARDIAN GESTORA LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 18.884, de 21 de junho de 2021, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjuntos 261 e 271, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37 ("Gestora"), neste ato representada na forma de seu contrato social ("Guardian" ou "Gestora");

e, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 63.759.978/0001-51 ("FII" ou "Devedor"), neste ato representado pela Guardian, na qualidade de Gestora, neste ato representada na forma de seu contrato social.

(o Cedente, a Cessionária, a Fiadora e o FII doravante denominados, em conjunto, "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte");

II – CONSIDERANDO QUE:

- a) em 21 de novembro de 2025 foi celebrado o *“Contrato Master de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças”* entre o Cedente, na qualidade de vendedor, e o FII, na qualidade de comprador (*“CCV”*), por meio do qual o FII se comprometeu a adquirir a propriedade de 15 (quinze) imóveis de titularidade do Cedente, conforme descritos no Anexo I deste instrumento (*“Imóveis”*), bem como outorgar as respectivas escrituras públicas de compra e venda (*“Escrituras Definitivas”*);
- b) as Escrituras Definitivas decorrem de operação denominada *“sale lease back”*, por meio da qual o Cedente vende os Imóveis ao FII com o compromisso de ocupá-los por prazo determinado, sob a égide de contratos de locação atípica, nos termos do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e de cada *“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Especial “Sale and Lease Back” e Outras Avenças”* (*“Contratos de Locação”*);
- c) a aquisição dos Imóveis pelo FII será formalizada por meio da celebração das Escrituras Definitivas, as quais deverão ser finalizadas até a data de liquidação dos CRI (inclusive) (conforme abaixo definido);
- d) conforme disposto no CCV, (i) as Parcelas 36 Meses (conforme definidas no CCV), no montante de R\$ 139.996.695,76 (cento e trinta e nove milhões, novecentos e noventa e seis mil, seiscentos e noventa e cinco reais e setenta e seis centavos), que será pago em 36 (trinta e seis) parcelas mensais, vencendo-se a primeira no mesmo dia do mês subsequente ao efetivo pagamento da Parcela Fechamento (conforme definido no CCV) e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até final liquidação; (ii) a Parcela Final (conforme definida no CCV), no montante de R\$ 358.010.000,00 (trezentos e cinquenta e oito milhões e dez mil reais), que será paga em uma única parcela, em até 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Fechamento (conforme definido no CCV), sendo que tanto as Parcelas 36 Meses como a Parcela Final poderiam ser utilizadas pelo Cedente como lastro de uma operação de securitização, mediante a cessão pela Cedente à Cessionária dos direitos correspondentes às Parcelas 36 Meses e a Parcela Final (em conjunto, *“Parcela Securitização”*);
- e) o valor correspondente à Parcela Securitização, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no CCV, configuram créditos imobiliários nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (*“Lei nº 14.430”*), e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (*“Resolução CVM 60”* e *“Créditos Imobiliários”*, respectivamente);

- f) a Cessionária celebrará com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”), o *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças”* (“Escritura de Emissão de CCI”), pelo qual emitirá 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário descrita no Anexo II (“CCI”) para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
- g) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o nº 27, categoria “S1”, nos termos da Resolução CVM 60, e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 6º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514”) e da Lei nº 14.430;
- h) observadas as Condições Precedentes (conforme abaixo definidas), o Cedente deseja ceder à Securitizadora, de forma onerosa, em caráter irrevogável, irretroatável e definitivo, sob responsabilidade e expensas exclusivas do FII, a totalidade dos Créditos Imobiliários, sem coobrigação da Cedente pelo adimplemento dos Créditos Imobiliários, tampouco respondendo a Cedente pela solvência do FII, nos termos do artigo 296 do Código Civil;
- i) a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 65ª (sexagésima quinta) emissão da Cessionária (“Emissão” e “CRI”, respectivamente), conforme *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 65ª (Sexagésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Guardian Oportunidades Varejo Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada”* a ser celebrado entre a Cessionária e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”, respectivamente), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea (b) da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Oferta”, “Operação de Securitização” e “Investidores Qualificados”, respectivamente);
- j) no âmbito da Operação de Securitização, serão constituídas as Garantias (conforme abaixo definido) em favor da Cessionária, em garantia do pagamento integral de todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas, nos termos dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido), incluindo, mas não se limitando a: (i) o pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor, abrangendo seu valor principal, atualização

monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como a Antecipação de Pagamento Obrigatória (conforme abaixo definido), prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Cessão de Créditos, incluindo os CRI; **(ii)** o pagamento da Multa Indenizatória (conforme abaixo definido); **(iii)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(iv)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pelo FII relacionado à constituição e aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Cessionária, o Agente Fiduciário e/ou qualquer dos titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”);

- k)** em virtude da cessão dos Créditos Imobiliários por meio deste instrumento, a Fiadora deseja constituir, por meio deste Contrato de Cessão, garantia fidejussória na forma de fiança sobre as Obrigações Garantidas, em favor da Securitizadora, observados os termos previstos na Cláusula 5.1.3 abaixo;
- l)** a Oferta contará com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”), sob o regime misto de garantia firme e melhores esforços de colocação, nos termos do *“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 65ª (Sexagésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Guardian Oportunidades Varejo Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada”*, a ser celebrado entre o Coordenador Líder, a Cessionária e o FII (“Contrato de Distribuição”);
- m)** fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, “Documentos da Operação”): **(i)** as Escrituras Definitivas; **(ii)** o CCV; **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iv)** os Contratos de Alienação Fiduciária; **(v)** o Contrato de Cessão Fiduciária; **(vi)** este Contrato; **(vii)** os Contratos de Locação; **(viii)** o Contrato de Distribuição; **(ix)** o Termo de Securitização; **(x)** os avisos, anúncios e comunicados divulgados no âmbito da Oferta; **(xi)** os prospectos preliminar e definitivo da Oferta; **(xii)** a lâmina da Oferta; **(xiii)** quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI; e **(xiv)** os demais instrumentos celebrados ou que venham a ser celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta e demais contratos, anexos, e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos).

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Contrato, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Para os fins deste Contrato, adotam-se as definições nele estabelecidas. Além disso, **(i)** quando exigido pelo contexto, as definições contidas neste Contrato aplicar-se-ão tanto ao singular quanto ao plural e o masculino incluirá o feminino e vice versa; **(ii)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto em contrário; **(iii)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(iv)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Contrato, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens ou anexos deste Contrato, conforme o caso; **(v)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(vi)** salvo disposição em contrário, todos os prazos previstos neste Contrato serão contados na forma prevista no artigo 224 na Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”), isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO DO CONTRATO

2.1. Cessão dos Créditos. Este Contrato de Cessão tem por objeto a cessão onerosa, pelo Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável, irretroatável e definitivo, sob responsabilidade e às expensas exclusivas do Devedor e sujeita ao cumprimento das Condições Precedentes (conforme abaixo definido), da totalidade dos Créditos Imobiliários, sem coobrigação do Cedente pelo adimplemento dos Créditos Imobiliários, tampouco responsabilização do Cedente pela solvência do Devedor, nos termos do artigo 296 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil” e “Cessão de Créditos”, respectivamente). Anuência do Devedor. O Devedor, como Parte deste Contrato, nos termos do artigo 290 do Código Civil e do disposto no CCV, declara-se desde já ciente e de acordo de que: **(i)** a cessão dos Créditos Imobiliários pelo Cedente à Cessionária ocorre exclusivamente a pedido do próprio Devedor, que tem interesse em estruturar o pagamento da Parcela Securitização por meio da Operação de Securitização, sendo certo que a intenção conjunta do Cedente e do Devedor ao celebrar o CCV é viabilizar o recebimento, pelo Cedente, da integralidade da Parcela Securitização na data de outorga das Escrituras Definitivas; **(ii)** em razão do item “i” acima, nenhuma responsabilidade relacionada à Cessão de Créditos recai sobre o Cedente, cuja obrigação limita-se à efetiva cessão do direito ao recebimento dos Créditos Imobiliários e dos respectivos direitos acessórios referidos na Cláusula 2.1.2 abaixo; **(iii)** a responsabilidade integral pela cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos deste Contrato, é do Devedor; **(iv)** a Cessionária passará a ser a nova credora dos Créditos Imobiliários; e **(v)** todos os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários deverão ser realizados na conta corrente nº 46548-9, agência 3892, do Banco 341, de titularidade da Cessionária e vinculada ao patrimônio separado dos CRI (“Conta do Patrimônio Separado”), observado o disposto no Termo de Securitização. Neste sentido, o Devedor declara-se ciente e concorda que não poderá opor quaisquer exceções pessoais contra a Cessionária e/ou contra o Cedente relativamente aos Créditos Imobiliários, nem compensar quaisquer créditos que detenha ou venha a deter contra o Cedente com relação aos Créditos Imobiliários ora cedidos. O Devedor confirma ainda a correta constituição e existência dos Créditos Imobiliários e assume plena responsabilidade por tal declaração.

2.1.2. Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil e artigos 21 e 22 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto

de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931”), a Cessão de Créditos compreende, além da cessão do direito ao recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações a eles inerentes. O Devedor declara estar ciente de tal extensão, nada podendo opor ao exercício, pela Cessionária, desses direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações.

2.1.3. A Cessionária reconhece expressamente que, no âmbito da Operação de Securitização, o Cedente é responsável exclusivamente pela cessão dos Créditos Imobiliários aqui objetivada, não tendo qualquer responsabilidade adicional perante a Cessionária.

2.1.4. Uma vez efetivada a Cessão de Créditos, o Cedente não terá outras obrigações relacionadas à presente cessão, passando a eficácia e a exigibilidade da relação jurídica aqui estabelecida a se operar exclusivamente entre o Devedor, como devedor dos Créditos Imobiliários, e a Cessionária, como nova credora desses Créditos Imobiliários.

2.2. Posição Contratual. Fica desde já ajustado entre as Partes que o presente Contrato se limita à Cessão de Créditos, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual do Cedente no CCV. Não obstante, após o pagamento do valor da Cessão, o Cedente fica expressamente proibido de onerar, transferir ou substituir os Créditos Imobiliários, bem como de alterar qualquer das disposições do CCV que afetem o valor ou cálculo dos Créditos Imobiliários, o fluxo, prazo e forma de pagamento ou qualquer de suas condições de pagamento pelo Devedor (inclusive com relação à data de pagamento), exceto se com a expressa anuência, por escrito, da Cessionária, conforme orientação dos titulares de CRI reunidos em assembleia especial de titulares de CRI. Quaisquer outras alterações no CCV podem ser realizadas livremente pelas respectivas partes de acordo com seus termos, independentemente de qualquer anuência ou comunicação à Cessionária. Da mesma forma, os Documentos da Operação não poderão, sob qualquer forma, importar em qualquer alteração das condições do recebimento, pela Cedente, de qualquer montante da Parcela Securitização nos prazos e formas pactuados no CCV.

2.2.1. A relação do Cedente com a Cessionária está limitada à mera cessão dos Créditos Imobiliários e ao recebimento da Parcela Securitização, inexistindo qualquer obrigação, declaração (exceto pelas expressamente previstas neste Contrato de Cessão), garantia ou responsabilidade de qualquer natureza do Cedente perante a Cessionária, a Instituição Custodiante, o Agente Fiduciário, os Investidores, o Coordenador Líder e terceiros relacionados, que não poderão, assim, reclamar qualquer direito, pagamento, valor ou outra obrigação do Cedente. Cabe única e exclusivamente ao Devedor arcar diretamente com todo e qualquer ônus e dívidas, pagamentos e obrigações decorrentes da Operação de Securitização e adimplemento das obrigações desta decorrentes, mantendo o Cedente formalmente excluído e indene de qualquer discussão nesse sentido.

2.2.2. A relação do Cedente com a Cessionária encerrar-se-á com a celebração dos Documentos da Operação e recebimento da Parcela Securitização, nos termos do CCV.

2.3. Transferência de Titularidade. A transferência da titularidade dos Créditos Imobiliários para a Cessionária será formalizada por meio deste Contrato de Cessão, em contrapartida ao pagamento do Valor da Cessão.

2.3.1. O Cedente declara, nesta data, que os Créditos Imobiliários foram corretamente constituídos e são existentes, nos termos do artigo 295 do Código Civil, não sendo, contudo, responsável, em nenhuma hipótese, pelo adimplemento dos Créditos Imobiliários.

2.3.2. O Devedor está ciente e concorda que nada terá a reclamar do Cedente em virtude da Cessão de Créditos, exceto no que diz respeito a eventuais descumprimentos de obrigações impostas ao Cedente neste Contrato de Cessão.

2.4. Cessão Boa, Firme e Valiosa. O FII obriga-se a adotar, em benefício da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias para que a presente Cessão de Créditos seja sempre boa, firme e valiosa, devendo informar à Cessionária em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da citação ou notificação contra si apresentada por terceiros, que possa afetar a validade e existência dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias, conforme o caso, observado que, caso o FII receba citação ou notificação que apresente prazo de resposta inferior a 5 (cinco) Dias Úteis, compromete-se a encaminhar tal citação ou notificação à Cessionária em tempo hábil para resposta.

2.5. Emissão dos CRI: Este Contrato se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários integralmente representados pela CCI, serão vinculados à Emissão, como lastro dos CRI.

2.6. Vinculação dos Pagamentos dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos devidos pelo Devedor nos termos do CCV, integrarão o lastro dos CRI até sua data de resgate ou pagamento integral e deverão ser depositados na Conta do Patrimônio Separado. Todos e quaisquer recursos relativos a pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como da excussão das Garantias, serão expressamente vinculados aos CRI, não estando sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Cessionária, por força do regime fiduciário a ser constituído pela Cessionária por meio do Termo de Securitização. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, quando constituídas, e a Conta do Patrimônio Separado estarão sujeitos às seguintes condições:

- (i) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (iii) destinar-se-ão exclusivamente à liquidação dos CRI, a que estejam vinculados, bem como dos respectivos custos da administração;

- (iv) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;
- (v) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser executados por quaisquer credores da Cessionária por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estejam vinculados.

2.7. Exigências da CVM, da B3 ou de Entidade Autorreguladora: Em decorrência do estabelecido na Cláusula 2.5 acima, as Partes declaram seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser depositados, distribuídos e/ou negociados poderão fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que o Cedente e o FII se comprometem a colaborar com a Cessionária e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, a CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário, de forma a viabilizar a Operação de Securitização.

2.7.1. Caso a B3, a CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser depositados, distribuídos e/ou negociados realizem exigências relacionadas com a emissão dos CRI e que impactem o presente Contrato, o Cedente se compromete a colaborar com a Cessionária e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes que se relacionem com o presente Contrato, no prazo concedido pela B3, a CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário, de forma a viabilizar a Operação de Securitização, desde que tais saneamentos não tragam qualquer responsabilidade à Cedente em adição àquelas assumidas expressamente pela Cedente no presente Contrato.

2.8. CCI: Os Créditos Imobiliários estão integralmente representados pela CCI, sendo que a Cessão de Créditos é formalizada por meio deste Contrato e da negociação da CCI junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira (“B3”), sendo que tal negociação da CCI somente ocorrerá na data de pagamento do Valor da Cessão (conforme abaixo definido).

2.8.1. Todas as despesas referentes à emissão da CCI, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão de responsabilidade exclusiva do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos deste Contrato e do Termo de Securitização.

2.8.2. O Anexo II deste Contrato contém a descrição da CCI incluindo, mas não se limitando: **(i)** a devida qualificação das Partes; **(ii)** a identificação dos Imóveis; e **(iii)** a indicação da data de emissão

da CCI, datas de vencimento, índice de correção, percentual dos Créditos Imobiliários que representam, valor total da CCI, tudo conforme o artigo 19 da Lei nº 10.931.

CLÁUSULA TERCEIRA – VALOR NOMINAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E VALOR DA CESSÃO

3.1. Saldo devedor dos Créditos Imobiliários. O saldo devedor principal global dos Créditos Imobiliários representados pela CCI objeto do presente Contrato, na presente data, é o equivalente à Parcela Securitização ("Valor Nominal dos Créditos Imobiliários"), a ser pago pelo Devedor.

3.2. Valor da Cessão. Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará ao Cedente exclusivamente com os recursos da integralização dos CRI, e após o cumprimento das Condições Precedentes, o valor total de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) líquido ("Valor da Cessão"), observado o disposto nas Cláusulas 3.2.1. e seguintes abaixo.

3.2.1. O comprovante de depósito acompanhado da correspondente confirmação do crédito bancário pelo Cedente valerão como recibo de pagamento, de forma que será considerada automaticamente conferida plena, rasa e geral quitação do Valor da Cessão pelo Cedente à Cessionária.

3.2.2. O pagamento do Valor da Cessão na forma acima definida implicará a desoneração e quitação automática do Devedor e da Cessionária para com o Cedente em relação exclusivamente ao pagamento do Valor da Cessão, sub-rogando-se a Cessionária em todos os direitos creditícios e garantias oriundos dos Créditos Imobiliários em face do Devedor, permanecendo o Cedente responsável, exclusivamente perante o Devedor, tão somente pelas obrigações por ele assumidas nos termos do CCV e permanecendo o Devedor obrigado a realizar os pagamentos relativos às Parcelas 36 Meses e à Parcela Final (conforme definidos no CCV) no tempo e modo devidos de acordo com o CCV, observado que o pagamento deverá ser feito na Conta do Patrimônio Separado, em conformidade com a cláusula 2.1.1 acima, sem prejuízo de eventual antecipação nos termos da cláusula 4.1 abaixo e das demais disposições deste Contrato.

3.2.3. Após a quitação integral dos CRI, na hipótese de sobejarem recursos na Conta do Patrimônio Separado, tais recursos deverão ser integralmente restituídos, líquidos de tributos, ao Devedor.

3.2.4. Eventuais créditos decorrentes de retenções de impostos dos rendimentos dos recursos da Conta do Patrimônio Separado pertencerão com exclusividade à Emissora, na forma autorizada pelo artigo 22 da Resolução CVM nº 60.

3.3. Condições Precedentes da Cessão de Créditos. O pagamento do Valor da Cessão ocorrerá em parcela única, na Data de Fechamento (conforme definida no CCV), quando da celebração dos Documentos Definitivos (conforme definida no CCV) desde que verificadas ou renunciadas as condições precedentes previstas abaixo e observado o disposto na Cláusula 3.3.1. abaixo, estando tal pagamento condicionado à integralização dos CRI ("Condições Precedentes"):

- (i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação (exceto pelos Contratos de Alienação Fiduciária), entendendo-se como tal: **(a)** a assinatura pelas respectivas partes; **(b)** a verificação dos poderes dos representantes das respectivas partes; e **(c)** a realização de eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração do Cedente, do Devedor e da Fiadora necessárias para a Cessão de Créditos e a Operação de Securitização, conforme aplicáveis;
- (ii) protocolo para registro deste Contrato e do Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Cartório RTD");
- (iii) registro do Termo de Securitização na B3, pela Emissora, conforme parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430 e sua respectiva custódia na Instituição Custodiante, como previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60;
- (iv) comprovação de custódia da CCI junto à Instituição Custodiante;
- (v) implementação integral ou renúncia, conforme o caso, de todas as condições precedentes definidas e dispostas no Contrato de Distribuição;
- (vi) implementação integral ou renúncia, conforme o caso, de todas as condições precedentes definidas e dispostas no CCV;
- (vii) obtenção de todas as aprovações societárias e de todas as respectivas atas necessárias para a formalização dos Documentos da Operação pela Cessionária, pela Fiadora e pelo Devedor, conforme aplicável;
- (viii) obtenção de todas as aprovações societárias e de todas as respectivas atas necessárias para a formalização do Contrato de Cessão pelo Cedente, conforme aplicável;
- (ix) registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;
- (x) registro da Oferta dos CRI junto à CVM;
- (xi) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das declarações e informações prestadas pelas Partes neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, na presente data e na data do pagamento integral do Valor da Cessão, a ser endereçado via Declaração de Veracidade (conforme definida no Contrato de Distribuição) assinada pelo FII e pela Fiadora;
- (xii) liquidação financeira da Oferta, mediante emissão, subscrição e integralização da totalidade dos

CRI; e

- (xiii) não estar em curso nenhum Evento de Antecipação de Pagamento, conforme declarado pelo FII por meio da Declaração de Veracidade (conforme definida no Contrato de Distribuição).

3.3.1. Após a integralização dos CRI e do atendimento (ou renúncia) de todas as Condições Precedentes, a Cessionária fará o pagamento do Valor da Cessão, nos termos das Cláusulas 3.2. acima.

3.3.2. O não atendimento da totalidade das Condições Precedentes até Data de Fechamento, sem que tenham sido renunciadas, ou ainda o não pagamento do Valor da Cessão na Data de Fechamento, desde que atendidas ou renunciadas as Condições Precedentes, acarretará a rescisão de pleno direito da presente cessão dos Créditos Imobiliários, e este Contrato de Cessão e os demais Documentos da Operação (exceto o CCV) restarão automaticamente resolvidos de pleno direito, conforme artigo 125 do Código Civil, sem nunca ter produzido efeitos, voltando as Partes ao estado em que se encontravam anteriormente, reconhecendo expressamente o Devedor que aplicar-se-á o disposto na Cláusula 3.3.3 do CCV. Não obstante, as Partes reconhecem que a Cessionária, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá renunciar a observância de uma Condição Precedente (no todo ou em parte) ou conceder prazo adicional para seu implemento, a seu exclusivo critério, observado que a renúncia ou a concessão de prazo adicional para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia da Securitizadora quanto ao cumprimento, pela Parte em questão, conforme aplicável, de suas respectivas obrigações previstas neste Contrato, conforme o caso, ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pela Securitizadora, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado neste Contrato, ou (iii) impactar o pagamento do Valor da Cessão na Data de Fechamento sob pena rescisão de pleno direito da presente cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 3.3.2 acima e consequente aplicação do disposto na Cláusula 3.3.3. do CCV.

3.4. Registro: O Devedor deverá apresentar para registro este Contrato e qualquer aditamento a este Contrato que venha a ser celebrado perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Cartório de RTD"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura, comprometendo-se a apresentar a comprovação destes registros à Cessionária no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva data de protocolo para registro, sendo certo que, caso sejam recebidas exigências do Cartório de RTD no âmbito do processo de registro, tal prazo poderá ser automaticamente prorrogado por iguais períodos, desde que o Devedor ateste estar cumprindo tempestivamente as solicitações recebidas do Cartório de RTD.

3.4.1. O Devedor será responsável pelo pagamento das despesas, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas e de registro de títulos e documentos decorrentes das disposições contidas neste Contrato.

CLÁUSULA QUARTA – ANTECIPAÇÃO DO PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Antecipação de Pagamento Obrigatória dos Créditos Imobiliários. Caso ocorra qualquer dos eventos relacionados abaixo, o Devedor deverá realizar uma antecipação de pagamento dos Créditos Imobiliários, e ficará obrigado a pagar à Cessionária de forma definida, irrevogável e irretratável, o Valor da Antecipação de Pagamento Obrigatória (conforme definido abaixo), aplicando-se o disposto na Cláusula 4.1.2 abaixo (“Antecipação de Pagamento Obrigatória” e “Eventos de Antecipação de Pagamento Automática”, respectivamente):

- (i) descumprimento, pelo Devedor, de qualquer obrigação pecuniária a ele imposta em qualquer Documento da Operação, conforme aplicável, que não seja sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data estipulada para pagamento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto no respectivo documento;
- (ii) caso sejam realizadas, sem a anuência da Cessionária, quaisquer alterações ou aditamentos aos Documentos da Operação que venham a impactar de forma negativa o prazo, as Garantias, quando constituídas, os termos e condições de pagamento, os valores dos Créditos Imobiliários e/ou quaisquer outros aspectos que possam impactar negativamente o fluxo de recebíveis dos Créditos Imobiliários ou que afetem negativamente os Créditos Imobiliários;
- (iii) em relação ao Devedor ou à Fiadora, ocorrência de **(a)** liquidação, liquidação extrajudicial, dissolução ou encerramento, seja voluntária ou determinada pelo administrador, pela CVM ou por qualquer autoridade competente; **(b)** instauração em regime especial, intervenção, administração temporária suspensão ou cancelamento do respectivo registro que impeça ou possa impedir o regular funcionamento do FII; **(c)** ajuizamento, instauração ou processamento de qualquer procedimento judicial, arbitral ou administrativo que tenha por objeto ou efeito potencial a restrição ao seu funcionamento, a indisponibilidade de seus ativos, ou que possa resultar em sua liquidação ou incapacidade de cumprir suas obrigações; e/ou **(d)** qualquer evento análogo, em qualquer jurisdição, que caracterize situação de insolvência, iliquidez ou incapacidade operacional do FII ou da Fiadora;
- (iv) qualquer mudança, transferência ou cessão que implique a mudança do Controle (conforme abaixo definido) societário/acionário do Cedente, que resulte em um *downgrade* de dois ou mais níveis nas classificações de crédito emitidas pela Standard & Poor’s (S&P) ou Fitch Ratings (Fitch) ou Moody’s, consideradas as respectivas notas vigentes na data de assinatura deste Contrato. Para fins deste Contrato, “Controle” possui o significado que lhe é atribuído no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”);
- (v) caso o Cedente, o Devedor, a Fiadora ou qualquer parte a eles relacionada, pratique qualquer ato comprovado com o propósito de anular, invalidar ou tornar inexecutível a presente Cessão de Créditos, este Contrato, as Garantias ou qualquer um dos Documentos da Operação, bem como o pagamento dos Créditos Imobiliários em favor da Cessionária;

(vi) declaração de vencimento antecipado de obrigações financeiras do Devedor (a) contraídas no mercado financeiro e/ou de capitais, no Brasil ou no exterior, observados os prazos de cura previstos nos respectivos contratos; e/ou (b) contraídas fora do mercado financeiro e/ou de capitais, observados os prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos, em qualquer dos casos, em valor individual ou agregado, superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas; e

(vii) caso sejam constituídas alienações fiduciárias supervenientes às Alienações Fiduciárias Carrefour (conforme abaixo definido) sobre os 3 (três) Imóveis do Grupo II (conforme identificados no Anexo I), anteriormente ao prazo previsto na Cláusula 5.1.1.2 abaixo, de forma que a Alienação Fiduciária sobre referidos Imóveis, uma vez constituída na presente Operação, não seja prioritária.

4.1.1. Antecipação de Pagamento Obrigatória Não Automática. Constituem Eventos de Antecipação de Pagamento Obrigatório que acarretam a antecipação de pagamento obrigatório não automática das obrigações decorrentes deste Contrato, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 4.1.2 e seguintes abaixo ("Eventos de Antecipação de Pagamento Não Automática") e em conjunto com os Eventos de Antecipação de Pagamento Automática, "Eventos de Antecipação de Pagamento"):

- (i) caso não sejam observados os prazos estabelecidos nas Cláusulas 5.1.1.1 deste Contrato para que a integralidade das Escrituras Definitivas e seus respectivos Contratos de Alienação Fiduciária estejam devidamente registradas nos respectivos cartórios de imóveis competentes e, consequentemente, as Alienações Fiduciárias de Imóveis estejam plenamente constituídas, observadas as Cláusulas 5.1.1. e seus subitens abaixo;
- (ii) transferência, cessão ou promessa de cessão a terceiros, pelo Devedor, dos direitos e obrigações assumidos nos termos de qualquer um dos Documentos da Operação de que seja parte, sem o consentimento prévio por escrito da Cessionária, excetuados os casos de transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão previamente dispostos nos Documentos da Operação;
- (iii) descumprimento, pelo Devedor e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação não pecuniária a ele imposta neste Contrato, que não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do inadimplemento;
- (iv) caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelo Devedor e/ou pela Fiadora nos Documentos da Operação de que seja parte seja comprovadamente falsa ou enganosa, na data em que foram prestadas;
- (v) caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelo Devedor e/ou pela Fiadora nos Documentos da Operação de que seja parte seja comprovadamente imprecisa, incompleta, insuficiente ou incorreta, na data em que foram prestadas;

- (vi) comprovada violação, pelo Devedor, pela Fiadora ou por qualquer de seus respectivos representantes agindo em seu nome e benefício, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro (conforme abaixo definido). Para fins deste Contrato, “Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro” significa qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, nº 14.133, de 1º de abril de 2021, conforme alterada, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme alterada e nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997, conforme aplicáveis ao Devedor;
- (vii) caso a Cessão Fiduciária dos Recebíveis não seja reforçada na ocorrência de um Evento de Reforço (conforme abaixo definido), observados os prazos e termos estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária. Para fins da Operação, “Eventos de Reforço” significam as seguintes hipóteses: (i) o valor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente não seja suficiente em qualquer Data de Verificação para fazer frente ao pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI; (ii) os Créditos Cedidos Fiduciariamente sejam objeto de penhora, sequestro, arresto, ou qualquer outra medida judicial, administrativa ou arbitral semelhante; (iii) os Créditos Cedidos Fiduciariamente se deteriore ou sejam invalidados; e/ou (iv) ocorra a liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência do Cedente, bem como o pedido, por parte do Cedente, (a) de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (b) de autofalência; ou (c) de pedido de conciliações e mediações, conforme descritas no §1º do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada (“Lei 11.101”); ou (d) ajuizamento de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do §12º do artigo 6º da Lei 11.101; ou (e) qualquer processo com objetivo similar em outra jurisdição, em qualquer dos casos acima independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua

concessão pelo juiz competente;

- (viii)** caso qualquer uma das Alienações Fiduciária de Imóveis, quando constituídas, e/ou qualquer um dos Imóveis sejam objeto de penhora, arresto ou qualquer medida judicial de efeito similar, na forma prevista em lei ou tornar-se, comprovadamente, por qualquer motivo, insuficiente, inábil, imprópria ou imprestável ao fim a que se destina, observadas as Cláusulas 5.1.1. e seus subitens abaixo. Neste caso, a Antecipação de Pagamento Obrigatória apenas será realizada de forma proporcional aos Imóveis efetivamente afetados, nos termos da Cláusula 4.1.4.1 abaixo;
- (ix)** comprovado inadimplemento pelo FII, pela Fiadora ou por qualquer parte a eles relacionada, **(a)** da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido), exceto se eventual descumprimento não acarretar um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido); ou **(b)** da legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo e/ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual. Para fins do presente Contrato, "Legislação Socioambiental" significa as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a parte atue; e "Efeito Adverso Relevante" significa: **(a)** qualquer evento que possa impactar a Cessão de Créditos ou o fluxo de pagamento e exigibilidade dos Créditos Imobiliários nos prazos estabelecidos; **(b)** qualquer evento que possa afetar qualquer uma das Garantias; ou **(c)** qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre o FII, que modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica ou de qualquer outra natureza, do FII, de modo a afetar a capacidade do FII de cumprir com suas obrigações decorrentes deste Contrato;
- (x)** recebimento de denúncia pelo juízo competente que verse sobre a violação pelo Devedor, por sua Gestora, pela Fiadora, pelos seus respectivos administradores ou funcionários, enquanto agindo em nome e em benefício da Gestora, do Devedor ou da Fiadora, conforme o caso, da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xi)** alteração da Gestora do Devedor, exceto se previamente autorizado pela Cessionária, a partir de consulta aos titulares de CRI, reunidos em assembleia especial convocada com esse fim, nos termos previstos no Termo de Securitização;
- (xii)** não cumprimento, pelo Devedor, de qualquer decisão judicial, arbitral e/ou administrativa, de exigibilidade imediata, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo legal, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- (xiii)** protestos de títulos contra o Devedor, em valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), por cujo pagamento o Devedor seja responsável e que não sejam sanados

ou declarados ilegítimos no prazo legal ou, se não existente, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que o Devedor tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens e salvo se for cancelado ou sustado, em qualquer das hipóteses, dentro de 15 (quinze) Dias Úteis;

- (xiv) condenação do Devedor, em processos judiciais ou administrativos que possam comprovadamente causar um impacto negativo na condição do Devedor de pagamento dos valores devidos no âmbito deste Contrato e dos demais Documentos da Operação; e
- (xv) caso qualquer Contrato de Locação seja rescindido por qualquer hipótese, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de desapropriação total do Imóvel ou desapropriação parcial do Imóvel que inviabilize as atividades da Cedente, na qualidade de locatária, no respectivo Imóvel, observado o disposto na Cláusula 4.1.4.1 abaixo.
- (xvi) alteração ou mudança da política de investimento do Devedor que descaracterize a atividade principal do Devedor.

4.1.2. A Antecipação de Pagamento Obrigatória será realizada de forma automática caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Antecipação de Pagamento Automática previsto na Cláusula 4.1. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Antecipação de Pagamento Não Automática previstos na Cláusula 4.1.1, a Cessionária deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência assembleia especial de titulares de CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto no Termo de Securitização.

4.1.2.1. Exclusivamente para o Evento de Antecipação de Pagamento Não Automática previsto no item (i) da Cláusula 4.1.1 acima, a referida assembleia especial de titulares de CRI deverá deliberar (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) pela realização da antecipação de pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários, e consequentemente, pelo resgate antecipado dos CRI. Para os demais itens previstos na Cláusula 4.1.1 acima, a referida assembleia especial de titulares de CRI deverá deliberar (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) pela **não** realização da antecipação de pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários, e consequentemente, pelo **não** resgate antecipado dos CRI. Em qualquer dos casos acima, a Cessionária deverá manifestar-se de acordo com a orientação deliberada na assembleia especial de titulares de CRI, sobre a eventual antecipação de pagamento.

4.1.2.2. Caso a assembleia especial de titulares de CRI mencionada na Cláusula 4.1.2 acima não seja instalada em primeira ou segunda convocação, ou seja instalada, mas não haja deliberação dos titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização): (i) exclusivamente para o Evento de Antecipação de Pagamento Não Automática previsto no item (i) da Cláusula

4.1.1 acima, **não** será consumada a antecipação de pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor; e (ii) para os demais itens da Cláusula 4.1.1 acima, será consumada a antecipação de pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor.

4.1.3. Caso seja consumada a antecipação de pagamentos dos Créditos Imobiliários nos termos desta Cláusula 4, o Devedor obriga-se a pagar o valor equivalente ao saldo dos Créditos Imobiliários, sem prejuízo do pagamento de eventuais encargos moratórios ou Juros Remuneratórios (conforme definido no Termo de Securitização) entre a data do Evento de Antecipação de Pagamento e o efetivo pagamento, se for o caso, nos termos deste Contrato, observado o disposto na Cláusula 4.1.4.1 abaixo ("Valor da Antecipação de Pagamento Obrigatória"), à vista, em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica de recursos em fundos imediatamente disponíveis, para crédito na Conta do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação recebida da Cessionária neste sentido. Para fins de esclarecimento, eventual saldo positivo de pagamento em relação ao Valor da Antecipação de Pagamento Obrigatória em relação ao valor de quitação integral das Obrigações Garantidas será restituído ao Devedor em até 5 (cinco) dias corridos contados da quitação integral das Obrigações Garantidas.

4.1.3.1. Caso qualquer dos Eventos de Antecipação de Pagamento em questão impactem apenas parte dos Imóveis e/ou respectivos Contratos de Locação, o Valor da Antecipação de Pagamento Obrigatória deverá ser calculado de maneira proporcional ao(s) Imóvel(s) e/ou Contrato(s) de Locação impactados.

4.1.4. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 4.1 e 4.1.1 acima deverá ser comunicada pelo Devedor à Cessionária, conforme o caso, em até 5 (cinco) dias corridos contados da sua ciência.

4.1.5. Neste ato e na melhor forma de direito, a Cessionária e o Devedor declaram, reconhecem e concordam expressamente que a ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 4.1 e 4.1.1 acima será imputada exclusivamente ao Devedor e não representará, em nenhuma hipótese, evento de aceleração de dívidas (vencimento antecipado) do Cedente ou qualquer de suas afiliadas, ensejando tão somente efeitos contra o Devedor, não obstante a possibilidade da excussão das Garantias em razão de descumprimento de obrigação do Devedor.

4.2 Antecipação de Pagamento Facultativa dos Créditos Imobiliários. O Devedor poderá realizar o pagamento antecipado facultativo da totalidade dos Créditos Imobiliários ("Antecipação de Pagamento Facultativa") a seu exclusivo critério, a partir de 15 de dezembro de 2026 (inclusive). O valor devido pelo Devedor por ocasião da Antecipação de Pagamento Facultativa será equivalente ao maior valor entre (i) e (ii) indicados abaixo, conforme previsto no Termo de Securitização:

- (i) O Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido (a) da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior,

conforme o caso, até a data do pagamento do resgate antecipado dos CRI; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI; ou

- (ii) O valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido (a) da Remuneração, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento do resgate antecipado dos CRI, acrescido exponencialmente de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculado conforme fórmula abaixo; (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^n \left(\frac{VNEk}{FVPk} \right) \right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI;

VNEk = parcela de amortização do valor nominal unitário de cada uma das “k” parcelas vincendas dos CRI, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI, conforme o caso, sendo “n” um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \{[(1 + Taxa DI) + [Acréscimo]^{\frac{nk}{252}}]\}$$

onde:

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate antecipado dos CRI;

Acréscimo = 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano;

n_k = número de Dias Úteis entre a data do resgate antecipado dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda;

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração dos CRI, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^n n_k \times \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)}{VP} \times \frac{1}{252}$$

4.2.1 Para realizar a Antecipação de Pagamento Facultativa, o Devedor deverá notificar, por escrito, a Cessionária, nesse sentido com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência.

4.2.2 Uma vez realizada uma Antecipação de Pagamento Facultativa pelo Devedor, a Cessionária deverá dar plena quitação em relação ao montante de Créditos Imobiliários antecipado, bem como entregar ao Devedor o respectivo termo de liberação das respectivas Garantias em 3 (três) Dias Úteis do pagamento.

4.3 Multa Indenizatória. Uma vez concluída a Cessão de Créditos e o correspondente pagamento do Preço de Cessão, nos termos deste Contrato, ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória (conforme abaixo definido), o Devedor estará obrigado a pagar a Multa Indenizatória (conforme abaixo definida) à Cessionária, e a Securitizadora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados. Para fins de esclarecimento, a indenização de que trata este inciso será devida à Securitizadora independentemente de culpa ou dolo da Devedora na ocorrência do Evento de Multa Indenizatória.

4.3.1 São Eventos de Multa Indenizatória que acarretam a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória ("Eventos de Multa Indenizatória"):

- (i) caso seja reconhecida e/ou declarada a ilegitimidade, inexistência, inexigibilidade, invalidade, no todo ou em parte, dos Créditos Imobiliários por decisão judicial, arbitral ou administrativa cujos efeitos não tenham sido revertidos ou suspensos no prazo de até 30 (trinta) dias contados da prolação de referida decisão, observado o disposto na Cláusula 4.3.1 abaixo e desde que o Devedor continue realizando o pagamento tempestivo de suas obrigações nos termos deste Contrato enquanto os efeitos de referida decisão judicial, arbitral ou administrativa não sejam revertidos e suspensos no prazo deste item; e
- (ii) extinção, resolução ou rescisão do Contrato de Venda e Compra após o pagamento do Preço de

Cessão e antes do pagamento total dos Créditos Imobiliários pelo Devedor.

- 4.3.2** Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, o Devedor pagará à Cessionária, multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil ("Multa Indenizatória"), cujo valor será equivalente: (i) ao Valor de Antecipação de Pagamento, caso o Evento de Multa Indenizatória impacte a totalidade dos Imóveis e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários; ou (ii) ao Valor de Antecipação de Pagamento calculado de maneira proporcional ao Imóvel impactado, caso o Evento de Multa Indenizatória impacte parcialmente os Imóveis e, consequentemente, os Créditos Imobiliários, deduzidos os montantes recebidos pela Cessionária em virtude das multas estipuladas nos Contratos de Locação, caso a Cessionária já as tenha recebido.
- 4.3.3** A Multa Indenizatória será paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis **(i)** a contar do recebimento, pelo Devedor, de notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária; ou **(ii)** caso o Devedor informe à Securitizadora da ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória, com aviso de recebimento, noticiando e comprovando de forma inequívoca a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória. Em caso de descumprimento deste prazo, o Devedor ficará obrigado, ainda, ao pagamento de encargos moratórios na seguinte forma: **(i)** multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; **(ii)** juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; e **(iii)** correção monetária segundo IPCA/IBGE, calculada em base diária desde o vencimento até a data do efetivo pagamento.
- 4.3.4** O pagamento da Antecipação de Pagamento exclui o pagamento da Multa Indenizatória e vice-versa.
- 4.3.5** A disponibilização de recursos na Conta do Patrimônio Separado para pagamento da Antecipação de Pagamento Obrigatória ou da Multa Indenizatória deverá ocorrer no dia útil imediatamente anterior à efetiva data de pagamento, sob pena de multa a ser aplicada conforme critérios definidos pelo Escriturador/Banco Liquidante.

-

CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS

5.1. Garantias. Como finalidade de garantir o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas relativas aos CRI, foi pactuado que serão constituídas, no âmbito da Operação de Securitização, **(i)** as Alienações Fiduciárias de Imóveis (conforme abaixo definida), nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária; e **(ii)** a Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme abaixo definida), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e **(iii)** a Fiança (conforme abaixo definida) (em conjunto, "Garantias").

5.1.1. Alienações Fiduciárias de Imóveis: As Obrigações Garantidas serão garantidas por alienação

fiduciária da totalidade dos Imóveis (“Alienações Fiduciárias de Imóveis”), sendo que em relação: (i) a 12 (doze) Imóveis do Grupo I (conforme identificados no Anexo I), tais alienações fiduciárias serão celebradas sobre a propriedade plena dos referidos Imóveis; e (ii) aos 3 (três) Imóveis do Grupo II (conforme identificados no Anexo I), tais alienações fiduciárias serão celebradas sobre a propriedade superveniente dos referidos Imóveis, observado que serão constituídas de forma prioritária, no âmbito do CCV, alienações fiduciárias dos referidos Imóveis em benefício do Cedente (“Alienações Fiduciárias Carrefour”). As Alienações Fiduciárias de Imóveis serão formalizadas por meio dos respectivos “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis*” (“Contratos de Alienação Fiduciária”).

5.1.1.1. Os Contratos de Alienação Fiduciária relativos a cada um dos Imóveis deverão ser celebrados em até 3 (três) Dias Úteis contados da lavratura das respectivas Escrituras Definitivas, observando substancialmente os termos do modelo de minuta constante no Anexo IV a este Contrato, e deverão ser protocolados para registro perante os cartórios de registro de imóveis competentes no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua celebração, observado que tais Contratos de Alienação Fiduciária poderão ser alterados para atendimento de exigência formuladas por autoridades e órgão competentes sem a necessidade de deliberação adicional das Partes ou de aprovação dos titulares de CRI.

5.1.1.2. As Partes convencionam que os Contratos de Alienação Fiduciária representativas das seguintes quantidades de Imóveis deverão estar devidamente registradas nos respectivos cartórios de imóveis e plenamente constituídas, nos seguintes prazos:

(i) em até 180 (cento e oitenta) dias contados da primeira Data de Integralização dos CRI, pelo menos 12 (doze) Imóveis do Grupo I (conforme identificados no Anexo I); e

(ii) em até 180 (cento e oitenta) dias contados da celebração dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis do Grupo II, 3 (três) Imóveis do Grupo II (conforme identificados no Anexo I), sendo que, em até 12 (doze) meses contados da primeira Data de Integralização dos CRI, o Devedor deverá encaminhar à Cessionária o termo de liberação das Alienações Fiduciárias Carrefour, de forma que referidas Alienações Fiduciárias estejam constituídas de forma prioritária à Cessionária; e

5.1.1.3. As Partes convencionam que o pagamento de uma Antecipação de Pagamento em valor correspondente a determinado Imóvel importa na exoneração da Alienação Fiduciária de Imóveis correspondente ao seu respectivo Imóvel, bem como da Cessão Fiduciária de Recebíveis abaixo transcrita.

5.1.2. Cessão Fiduciária de Recebíveis: Em garantia das Obrigações Garantidas, será constituída cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do Devedor decorrentes de todos os Contratos de Locação, bem como de todos e quaisquer direitos

creditórios decorrentes de eventuais importâncias que sobejarem a parcela garantida após a excussão das demais garantias constituídas em favor dos titulares de CRI ("Cessão Fiduciária de Recebíveis" e, em conjunto com as Alienações Fiduciárias de Imóveis, "Garantias Reais"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária").

5.1.3. Fiança: A Fiadora, neste ato, se obriga solidariamente com o Devedor, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora, principal pagadora e devedora solidária responsável por todas as Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 830, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e do artigo 130 do Código de Processo Civil, pelo pagamento integral das Obrigações Garantidas, nas datas previstas nos Documentos da Operação, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida ("Fiança").

5.1.3.1. A Fiança poderá ser excutida e exigida quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva quitação de todas as Obrigações Garantidas, sendo certo que a não execução da Fiança não ensejará, em qualquer hipótese, perda do direito de execução da Fiança pelos seus beneficiários.

5.1.3.2. A Fiança ora outorgada permanecerá válida até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até o implemento de qualquer das condições resolutivas previstas neste Contrato de Cessão.

5.1.3.3. Os pagamentos que vierem a ser realizados pela Fiadora com relação às Obrigações Garantidas serão realizados na forma e maneira previstas neste Contrato de Cessão e de modo que a Securitizadora receba da Fiadora os valores que lhes seriam entregues caso esses pagamentos tivessem sido realizados pelo Devedor, não cabendo à Fiadora realizar qualquer dedução que não seria realizada pelo Devedor caso o Devedor tivesse realizado o respectivo pagamento.

5.1.3.4. A Fiadora concorda e se obriga a: (i) somente após a integral liquidação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar do Devedor qualquer valor que tiver honrado em razão da Fiança; e (ii) caso receba qualquer valor do Devedor em decorrência de qualquer valor que tiver honrado em razão da Fiança antes da integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, tal valor à Securitizadora.

5.2. Desde que de comum acordo, as Partes poderão aditar ou complementar este Contrato para que sejam constituídas outras garantias, pessoais ou reais, para assegurar o pagamento das obrigações aqui estabelecidas e/ou dos Créditos Imobiliários, sendo certo que a substituição de qualquer uma das garantias dependerá de

aprovação prévia em sede de assembleia especial de titulares de CRI.

5.3. Multiplicidade de Garantias. O Devedor e a Securitizadora afirmam e confirmam o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias e das demais garantias que vierem a sucedê-las e/ou complementá-las, conforme o caso, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, mas desde que devidamente configurado o inadimplemento por parte do Devedor, respeitados os períodos de cura estabelecidos neste instrumento, executar todas ou cada uma das Garantias, observando a Ordem de Prioridade abaixo definida, para os fins de liquidar as obrigações devidas, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos nos Documentos da Operação, a excussão das Garantias independará de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza, desde que seja respeitada a Ordem de Prioridade abaixo definida.

5.4. Ordem de Prioridade na Execução das Garantias: Em caso de vencimento antecipado ou no caso de não pagamento nas datas de vencimento das Obrigações Garantidas, a Cessionária poderá iniciar o processo de execução das Garantias, que deverá seguir a seguinte ordem de prioridade ("Ordem de Prioridade"):

- (i) executar todas ou cada uma das Garantias Reais, indiscriminadamente, para a quitação das Obrigações Garantidas;
- (ii) caso, após as execuções das Garantias Reais, as Obrigações Garantidas ainda não tenham sido integralmente quitadas, a Cessionária poderá executar a Fiança.

CLÁUSULA SEXTA – ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. Administração dos Créditos Imobiliários. As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas, a partir da presente data, exclusivamente pela Cessionária, incluindo-se nessas atividades, sem limitação:

- (i) controlar mensalmente a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no CCV, apurando e informando o Devedor os valores por ele devidos, nos termos do referido instrumento;
- (ii) zelar e diligenciar para que os Créditos Imobiliários sejam realizados e recebidos nos termos dos Documentos da Operação, de modo a permitir o pagamento pontual dos valores devidos aos titulares de CRI, observada a obrigação do Devedor de pagar os Créditos Imobiliários ou outros valores por ele

devido nos termos do CCV, bem como observados os termos e condições estabelecidos neste Contrato; e

- (iii) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pelo Devedor por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

6.1.1. O Cedente não terá qualquer responsabilidade de fiscalização ou cobrança do Devedor com relação a eventuais Créditos Imobiliários em atraso, cabendo à Cessionária:

- (i) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, sendo que todas as despesas inerentes serão arcadas diretamente com recursos do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização; e
- (ii) usar da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais ou arbitrais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal, sendo que todas as despesas serão arcadas diretamente com recursos do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

6.2. Pagamentos Feitos pelo Devedor. Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários efetuados pelo Devedor, a partir da data em que for realizado o pagamento integral do Valor da Cessão para o Cedente, serão diretamente creditados, mediante depósito, na Conta do Patrimônio Separado, de titularidade da Cessionária e vinculada à emissão dos CRI, sendo vedado ao Cedente receber diretamente quaisquer desses pagamentos.

6.2.1. Caso o Cedente receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários ora cedidos para a Cessionária, o Cedente obriga-se, desde já, a repassar tais recursos para a Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis contados de seu recebimento.

6.3. Cobrança dos Créditos Imobiliários. A Cessionária, na qualidade de agente de cobrança, será responsável pela cobrança administrativa e judicial, se necessária, dos Créditos Imobiliários, os quais serão depositados na Conta do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES

7.1. Declarações do Cedente. O Cedente declara e garante à Cessionária, na data de assinatura deste Contrato:

- (i) é sociedade por ações devidamente organizada, constituída e em funcionamento, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;

- (ii) está devidamente autorizado a celebrar este Contrato e a cumprir as obrigações assumidas nos termos deste Contrato, em especial as relativas à cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais necessários;
- (iii) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (iv) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato, conforme seja o caso, têm poderes de acordo com seus atos constitutivos e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato; e
- (v) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações nele assumidas: **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus atos constitutivos e demais documentos societários aplicáveis; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento de que seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; **(c)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; **(d)** não infringem qualquer contrato ou instrumento de que seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; **(e)** não resultarão em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou **(2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e **(f)** não resultarão na criação de qualquer ônus sobre qualquer de seus ativos.

7.2. Declarações da Cessionária. A Cessionária, neste ato, declara e garante que:

- (i) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma companhia securitizadora de créditos imobiliários;
- (ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todas as operações aqui previstas, cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações ora assumidas;
- (iii) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (iv) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato, conforme seja o caso, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato;

- (v) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e dos documentos dos quais seja parte que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade;
- (vi) a celebração dos Documentos da Operação de que seja parte e o cumprimento de suas obrigações nele assumidas: **(a)** não violam qualquer disposição contida em seu estatuto social e demais documentos societários aplicáveis; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que estejam vinculadas; **(c)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; **(d)** não infringem qualquer contrato ou instrumento de que seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; **(d)** não resultarão em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou **(2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e **(e)** não resultarão na criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer de seus ativos;
- (vii) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato, e agirá em relação ao cumprimento de suas obrigações aqui estabelecidas, de boa-fé, com probidade e lealdade;
- (viii) não depende economicamente das outras Partes;
- (ix) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (x) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos;
- (xi) todas as informações prestadas no âmbito da Operação de Securitização, conforme apuradas pelos assessores legais em diligência jurídica realizada e/ou declarada pelas Partes em qualquer um dos Documentos da Operação, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;
- (xii) **(a)** cumpre e faz que suas respectivas subsidiárias, controladoras, controladas coligadas, seus conselheiros, diretores e funcionários cumpram a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro); **(b)** conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; **(c)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores não foram condenados por decisão administrativa ou judicial em razão da prática de atos ilícitos previstos nos

normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; **(d)** adotam as diligências apropriadas, de acordo com as suas políticas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e **(e)** caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente ao Devedor;

- (xiii)** cumpre por si e faz com que suas controladas, suas controladoras, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução do presente Contrato na realização de suas atividades, cumpram as disposições da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas;
- (xiv)** é companhia securitizadora de créditos devidamente registrada na CVM e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (xv)** todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;
- (xvi)** os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com este Contrato destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI; e
- (xvii)** está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições dos Documentos da Operação, tendo ciência que poderá, eventualmente, ser obrigada a pagar, com os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários e/ou pagos diretamente pelo Devedor, pelo Valor Nominal Unitário (conforme definido no Termo de Securitização) dos CRI atualizado na data do evento, devidamente remunerado na forma prevista no Termo de Securitização.

7.3. Declarações do Devedor. O Devedor declara e garante, na data de assinatura deste Contrato:

- (i)** é um fundo de investimento devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (ii)** que a sua situação econômica, financeira e patrimonial, até a data em que esta declaração é feita ou reafirmada, não impacta de maneira adversa o cumprimento deste Contrato;
- (iii)** possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todas as operações aqui previstas, cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza

societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações ora assumidas;

- (iv) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (v) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato, conforme seja o caso, têm poderes de acordo com seus respectivos atos constitutivos e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- (vi) foi informado e avisado de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e dos documentos dos quais seja parte que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistido por assessores legais na sua negociação;
- (vii) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus atos constitutivos e demais documentos societários aplicáveis; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculado; **(c)** não exigem consentimento, ação ou autorização de terceiros de qualquer natureza; **(d)** não infringem qualquer contrato ou instrumento de que seja parte e/ou ao qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(e)** não resultarão em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual sejam parte e/ou ao qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou **(2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e **(f)** não resultarão na criação de qualquer ônus sobre qualquer de seus ativos;
- (viii) não depende economicamente das outras Partes;
- (ix) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (x) está adimplente com as suas obrigações previstas no CCV;
- (xi) não ocorreu e não existe em curso, na presente data, qualquer Evento de Antecipação de Pagamento;
- (xii) no melhor conhecimento do Devedor, inexistem, sobre os Imóveis, quaisquer restrições de caráter urbanístico, sanitário, viário e de segurança que sejam de conhecimento do Devedor e impeçam a sua ocupação, exceto por aquelas identificadas no processo de *due diligence* para aquisição dos Imóveis pelo Devedor, conforme descritas nos Contratos de Locação e Contrato de Compra e Venda como obrigações de responsabilidade do Cedente, incluindo, mas não se limitando: (i) em relação ao Imóvel Garanhuns, respeitar e conservar o local das águas em açude e correntes existentes no Imóvel, não interrompendo, tapando ou desviando os seus cursos, inclusive encanadas e nas valetas e

valetões, se confirmada a existência das águas em açude e correntes no Imóvel; (ii) em relação ao Imóvel Palmares, respeitar e preservar a Área de Preservação Permanente – APP, sem realizar qualquer intervenção ou supressão de vegetação, se confirmada a existência da Área de Preservação Permanente – APP no Imóvel; e (iii) em relação ao Imóvel Alagoinhas, respeitar e fazer com a Patrimonial Santo Antonio de Pádua Ltda – EPP e sucessores respeitarem a área de servidão existente no Imóvel, sendo certo que, caso qualquer restrição venha a surgir, referida restrição será diligenciada pelo Devedor no prazo estipulado pelos competentes entes públicos ou pelo Poder Judiciário;

- (xiii)** no melhor conhecimento do Devedor, não foram identificadas, pelo Devedor, inadequações da construção dos Imóveis às normas aplicáveis em vigor, de uso e ocupação do solo, restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento do solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido à inserção em área de preservação ambiental ou área de preservação permanente;
- (xiv)** no melhor conhecimento do Devedor, não foram identificadas, pelo Devedor, reclamações administrativas ou judiciais de natureza socioambiental, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto os Imóveis, sendo certo que frequentemente monitoram suas atividades de forma a identificar e mitigar impactos ambientais não antevistos até presente data, bem como evitar a prática de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou proveito criminoso da prostituição;
- (xv)** a Operação de Securitização e os Créditos Imobiliários cumprem com todos os requisitos estabelecidos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, em especial não serem os Créditos Imobiliários decorrentes de operações entre partes relacionadas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis recepcionado pela CVM;
- (xvi)** a celebração deste Contrato, a assunção e o cumprimento das obrigações deles decorrentes não infringem e não infringirão qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Devedor e/ou qualquer norma legal ou regulamentar, bem como qualquer decisão judicial e administrativa a que o Devedor esteja sujeito;
- (xvii)** cumpre todas as leis, regulamentos, normas administrativas e/ou determinações de agências reguladoras, órgãos e/ou autoridades públicas e/ou governamentais, autarquias e/ou tribunais, materiais aplicáveis à condução de suas atividades;

- (xviii)** não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que possa vir a afetar de forma adversa a capacidade do Devedor de cumprir com suas obrigações estabelecidas neste Contrato;
- (xix)** não está se utilizando deste Contrato para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;
- (xx)** não possui intenção e não tem conhecimento de qualquer manifestação pelo Cedente de sua intenção de denunciar ou rescindir o CCV;
- (xxi)** cumpre e faz com que seus representantes agindo em seu nome e benefício cumpram a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, na medida em que: **(a)** conhece e entende as disposições da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; **(b)** os seus representantes não foram condenados por decisão administrativa ou judicial em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; **(c)** adota as diligências apropriadas, de acordo com as suas políticas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Cessionária;
- (xxii)** cumpre as disposições da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas;
- (xxiii)** no melhor do seu conhecimento do Devedor, não foram identificados pelo Devedor, sobre os Imóveis, quaisquer ônus, passivos, gravames ou descumprimento da legislação ambiental que possam: **(a)** prejudicar a presente Cessão de Créditos, a outorga e/ou excussão das Garantias; e/ou **(b)** afetar negativa e materialmente o valor dos Imóveis; e
- (xxiv)** o CCV consubstancia-se em relação jurídica regularmente constituída e válida, sendo verdadeiro os termos nele indicados, não sendo de seu conhecimento, até a presente data, medida judicial ou extrajudicial visando seu término antecipado, resolução ou anulação.

7.4. Declarações da Fiadora. A Fiadora declara e garante, na data de assinatura deste Contrato:

- (i) é um fundo de investimento devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) que a sua situação econômica, financeira e patrimonial, até a data em que esta declaração é feita ou reafirmada, não impacta de maneira adversa o cumprimento deste Contrato;
- (iii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todas as operações aqui previstas, cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações ora assumidas;
- (iv) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (v) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato, conforme seja o caso, têm poderes de acordo com seus respectivos atos constitutivos e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- (vi) foi informado e avisado de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e dos documentos dos quais seja parte que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistido por assessores legais na sua negociação;
- (vii) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus atos constitutivos e demais documentos societários aplicáveis; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculado; **(c)** não exigem consentimento, ação ou autorização de terceiros de qualquer natureza; **(d)** não infringem qualquer contrato ou instrumento de que seja parte e/ou ao qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(e)** não resultarão em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual sejam parte e/ou ao qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou **(2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e **(f)** não resultarão na criação de qualquer ônus sobre qualquer de seus ativos;
- (viii) não depende economicamente das outras Partes;
- (ix) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (xxv) a Operação de Securitização e os Créditos Imobiliários cumprem com todos os requisitos estabelecidos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, em especial não serem os Créditos Imobiliários decorrentes de operações entre

partes relacionadas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis recepcionado pela CVM;

(xxvi) a celebração deste Contrato, a assunção e o cumprimento das obrigações deles decorrentes não infringem e não infringirão qualquer obrigação anteriormente assumida pela Fiadora e/ou qualquer norma legal ou regulamentar, bem como qualquer decisão judicial e administrativa a que a Fiadora esteja sujeita;

(xxvii) cumpre todas as leis, regulamentos, normas administrativas e/ou determinações de agências reguladoras, órgãos e/ou autoridades públicas e/ou governamentais, autarquias e/ou tribunais, materiais aplicáveis à condução de suas atividades; e

(xxviii) apresenta suas demonstrações financeiras na forma estabelecida pela CVM devidamente auditadas por auditor registrado na CVM, se comprometendo para todos os fins e efeitos de direito e atendimento ao disposto nos artigos 43-A e 51 da Resolução CVM 60 a apresentar diretamente à CVM as demonstrações financeiras anuais até o encerramento dos CRI.

7.5. Veracidade das Declarações: As declarações prestadas pelo Cedente, pela Fiadora e pelo Devedor neste Contrato são válidas, reconhecendo a Cessionária, o Devedor e a Fiadora que em caso de eventuais prejuízos comprovados da Cessionária que decorram da insuficiência, falsidade, imprecisão, inconsistência ou não atualidade das respectivas declarações na data em que foram prestadas, a responsabilidade será exclusiva do Devedor e da Fiadora, conforme o caso, sem qualquer dever de indenizar da Cedente.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

8.1. Obrigações Adicionais do Devedor. Adicionalmente, o Devedor obriga-se a:

- (i)** cumprir pontualmente com todas as obrigações previstas neste Contrato;
- (ii)** realizar **(b)** a formalização dos Contratos de Alienação Fiduciária, em até 3 (três) Dias Úteis contados da lavratura das respectivas Escrituras Definitivas; **(c)** os respectivos protocolos dos Contratos de Alienação Fiduciária nos respectivos cartórios de registros de imóveis em até 3 (três) Dias Úteis contados das suas respectivas assinaturas;
- (iii)** realizar a lavratura das Escrituras Definitivas em até 1 (um) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e protocolar as Escrituras Definitivas nos respectivos cartórios de registros de imóveis em até 3 (três) Dias Úteis das respectivas lavraturas;

- (iv)** informar à Cessionária acerca da ocorrência de qualquer inadimplemento com relação a este Contrato em até 3 (três) Dias Úteis após tomar conhecimento de tal fato;
- (v)** observadas as Garantias, manter os Imóveis, o CCV e os Contratos de Locação livres e desembaraçados de quaisquer outros ônus, restrições ou gravames, sendo permitida a constituição de ônus em caráter superveniente nos termos e limites permitidos na lei desde que as Garantias outorgadas em garantias das Obrigações Garantias da presente Emissão tenham sempre prioridade de execução, exceto com relação aos imóveis do Grupo II que serão dados em alienação fiduciária superveniente;
- (vi)** manter válidas e eficazes todas as declarações contidas na Cláusula Sétima acima até a data de pagamento do Valor da Cessão, e manter a Cessionária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a inveracidade ou a incorreção das referidas declarações;
- (vii)** arcar às suas expensas, com os custos dos prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Contrato, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (viii)** realizar o recolhimento de todos os tributos (inclusive na fonte) que incidam ou venham a incidir, a qualquer momento, sobre **(a)** os pagamentos devidos no âmbito dos Créditos Imobiliários; e **(b)** demais pagamentos ou reembolsos previstos nos Documentos da Operação que sejam de responsabilidade do Devedor. Nesta situação, caso os valores recebidos pela Securitizadora em decorrência dos Créditos Imobiliários sejam insuficientes para cobrir os valores devidos aos titulares de CRI, o Devedor deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Cessionária receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse devida;
- (ix)** O Devedor reconhece e se obriga que, mesmo se os Créditos Imobiliários vierem a ser, direta ou indiretamente, objeto de qualquer ato à revelia do previsto nos Documentos da Operação que possa acarretar na redução, por qualquer razão, do seu valor ou na alteração dos respectivos termos, condições e pagamentos, considerando o caráter estruturado da Operação de Securitização da qual faz parte, manterá o pagamento à Cessionária das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários nos mesmos termos descritos neste Contrato tal como se o referido evento de redução ou alteração não tivesse ocorrido, sem prejuízo de eventual incidência da hipótese de Antecipação de Pagamento Obrigatória ou de Multa Indenizatória, conforme aplicáveis;
- (x)** sem prejuízos as demais obrigações do Devedor previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, o Devedor obriga-se a cumprir as obrigações cedidas à Cessionária, mesmo que o Cedente: (i) realize qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração de seus respectivos termos, condições e

procedimentos de pagamento; (ii) renuncie ao exercício de direito, tácita ou expressamente, previsto em qualquer das Cláusulas dos Documentos da Operação que, em qualquer caso, possa afetar o valor ou o fluxo dos Créditos Imobiliários; e/ou (iii) pratique qualquer ato em desacordo com seus atos constitutivos, com este Contrato e/ou com os demais Documentos da Operação que possam afetar o pagamento dos Créditos Imobiliários;

- (xi) caso o Devedor seja citado no âmbito de uma ação que tenha como objeto a declaração de invalidade ou ineficácia total ou parcial deste Contrato ou do CCV, o Devedor obriga-se a tomar todas as medidas necessárias para contestar tal ação no prazo legal;
- (xii) não ceder (ou prometer ceder) ou de qualquer forma transferir (ou prometer transferir) a terceiros, no todo ou em parte, qualquer de suas obrigações nos termos deste Contrato ou do CCV; e
- (xiii) apresentar suas demonstrações financeiras na forma estabelecida pela CVM devidamente auditadas por auditor registrado na CVM, se comprometendo para todos os fins e efeitos de direito e atendimento ao disposto nos artigos 43-A e 51 da Resolução CVM 60 a apresentar diretamente à CVM as demonstrações financeiras anuais até o encerramento dos CRI.

8.2. Obrigações Adicionais da Fiadora. Adicionalmente, a Fiadora obriga-se a:

- (i) cumprir pontualmente com todas as obrigações previstas neste Contrato;
- (ii) informar à Cessionária acerca da ocorrência de qualquer inadimplemento com relação a este Contrato em até 3 (três) Dias Úteis após tomar conhecimento de tal fato;
- (iii) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas na Cláusula Sétima acima até a data de pagamento do Valor da Cessão, e manter a Cessionária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a inveracidade ou a incorreção das referidas declarações;
- (iv) caso a Fiadora seja citada no âmbito de uma ação que tenha como objeto a declaração de invalidade ou ineficácia total ou parcial deste Contrato, obriga-se a tomar todas as medidas necessárias para contestar tal ação no prazo legal;
- (v) não ceder (ou prometer ceder) ou de qualquer forma transferir (ou prometer transferir) a terceiros, no todo ou em parte, qualquer de suas obrigações nos termos deste Contrato; e

- (vi) manter as suas demonstrações financeiras auditadas na forma estabelecida pela CVM, por auditores devidamente registrados na CVM, comprometendo-se a enviar à CVM e à Cessionária referidas demonstrações nos prazos legais previstos.

CLÁUSULA NONA – EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

9.1. Título Executivo Extrajudicial: O presente Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA – PRAZO DE VIGÊNCIA

10.1. Prazo de Vigência. O presente Contrato começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até o adimplemento integral dos Créditos Imobiliários ou a Antecipação de Pagamento Obrigatória da integralidade dos Créditos Imobiliários, o que ocorrer primeiro.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – TUTELA ESPECÍFICA

11.1. Tutela Específica. Em caso de descumprimento das obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato, será facultada à Parte prejudicada, ainda, a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como tutela específica.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DESPESAS

12.1. Despesas do Devedor: Correrão por conta do Devedor, com recursos do Fundo de Despesas, os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a estruturação, registro e execução do CCV, da CCI e da Parcela Securitização, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação dos prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados à operação de securitização dos CRI, sendo certo que quaisquer custos que ultrapassem o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) dependerão, sempre que possível, de aprovação prévia do Devedor.

12.2. As despesas abaixo listadas ("Despesas"), conforme previstas no Anexo III deste Contrato serão arcadas pelo Devedor, mediante utilização dos recursos existentes no Patrimônio Separado dos CRI:

- (i) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:
 - (a) pela emissão dos CRI, no valor, conforme expresso no Anexo III deste Contrato, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;
 - (b) pela administração do patrimônio separado dos CRI, o valor mensal, cobrado anualmente, conforme expresso no Anexo III deste Contrato devendo ser efetuado o pagamento anualmente, sendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito da alínea “(b)” acima será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(d) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Contrato.

(ii) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(a) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia, parcelas anuais, conforme expresso no Anexo III deste Contrato, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (b) abaixo e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(b) Registro da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI, parcela única de implantação conforme expresso no Anexo III deste Contrato, para o registro da CCI, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(c) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos documentos da operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”;

(d) os valores devidos à Instituição Custodiante serão acrescidos de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Contrato;

(e) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito

a atualização monetária pelo IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(f) a remuneração mencionada será atualizada anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada *pro rata die*, se necessário; e

(g) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora 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.

(iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:

(a) título de implementação, será devida parcela única, conforme expresso no Anexo III deste Contrato 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 Contrato, o que ocorrer primeiro;

(b) parcela anual, conforme expresso no Anexo III deste Contrato, 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 Contrato, o que ocorrer primeiro e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”;

(c) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo Assembleias Gerais de Titulares de CRI e/ou aditamentos eventualmente

necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração **(1)** das Garantias; **(2)** prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; **(3)** condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e **(4)** de Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação;

(d) as parcelas de remuneração do Agente Fiduciário definidas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou, na sua falta, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da primeira parcela da remuneração devida ao Agente Fiduciário, até as datas de pagamento de cada parcela da mencionada remuneração, calculadas *pro rata die* se necessário;

(e) os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, bem como de quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Contrato, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

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

(g) o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de

insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento do Devedor, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e o Devedor e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pelo Devedor conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pelo Devedor conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: **(i)** publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; **(ii)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(iii)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(iv)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(v)** se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão **(vi)** conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pelo Devedor, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; **(vii)** revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; **(viii)** gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada do Devedor e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores **(ix)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; **(x)** custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

(h) O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e

à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e

(ii) O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso

(iv) remuneração do escriturador e do banco liquidante dos CRI, nos seguintes termos:

(a) a remuneração do escriturador e do banco liquidante dos CRI no montante conforme expresso no Anexo III deste Contrato, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI.;

(v) remuneração do auditor independente e do contador do patrimônio separado dos CRI, nos seguintes termos:

(a) pela auditoria do patrimônio separado dos CRI, no valor anual estimado conforme expresso no Anexo III deste Contrato, devida a partir do primeiro exercício (setembro de 2026) até o resgate total dos CRI (incluindo a auditoria de encerramento);

(b) pela contabilização do patrimônio separado dos CRI no valor mensal conforme expresso no Anexo III deste Contrato, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será atualizado anualmente conforme contrato fechado com os prestadores de serviços;

(d) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Contrato; e

(e) a remuneração do auditor independente do patrimônio separado dos CRI e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do patrimônio separado dos CRI poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(vi) taxas e registros na B3 e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais

("ANBIMA"), nos seguintes termos:

- (a)** B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
- (b)** B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;
- (c)** B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
- (d)** B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;
- (e)** ANBIMA: taxa para registro de valores mobiliários distribuídos conforme Resolução CVM 160 correspondente a alíquota de 0,003968% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$14.169,00 (quatorze mil, cento e sessenta e nove reais) e o valor máximo de R\$99.194,00 (noventa e nove mil, cento e noventa e quatro), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA.
- (vii)** as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (e) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.
- (viii)** taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, tais como custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados à Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;
- (ix)** custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;
- (x)** custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.
- (xi)** despesas com assembleia especial de titulares dos CRI, incluindo todos envolvidos com as assembleias especiais relacionadas à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.
- (xii)** despesas adicionais:
 - (a)** não estão inclusos nos custos da cláusula 12.1."l"."b" acima, os custos com as seguintes

atividades: (i) emissão de novas Séries na mesma Emissão e/ou a 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; (v) custos relacionados a emissão da carta de titularidade da Cetip; (vi) verificação de *covenants*; (vii) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive, mas não exclusivamente, de auditoria do patrimônio separado além de todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal; será devida à Cessionária uma remuneração adicional equivalente a R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Cessionária dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da Data de emissão dos CRI, pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("Remuneração Independente"), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Securitizadora. Os valores indicados são líquidos de impostos, taxas e /ou tributos;

(b) taxa de implantação de R\$ 3.000,00 (três mil reais), acrescida de impostos, devida uma única vez em até 1 (um) dia a contar da 1ª integralização dos CRI;

(c) sem prejuízo do previsto na alínea (a) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora; e

(d) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas **(1)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; **(2)** ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; e **(3)** garantias.

(xiii) demais custos, nos seguintes termos:

(a) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado desde que indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e devidamente comprovadas, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(b) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à emissão dos CRI;

(c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(d) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(e) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionadas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias;

(f) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

(g) eventuais taxas e tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do patrimônio separado dos CRI, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as Garantias;

(h) custos incorridos em caso de ocorrência de execução das Garantias;

(i) demais despesas previstas ou que venham a ser previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Contrato;

(j) as obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de decisão judicial transitada em julgado ou sentença arbitral, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI;

(k) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

(l) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, indispensáveis ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando

incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias, desde que comprovadas; e

(m) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais garantias, se necessário.

12.2.1. As seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: **(i)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI; **(ii)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI; e **(iii)** quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização.

12.2.2. No caso de inadimplemento no pagamento das Despesas de responsabilidade do Devedor não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de 2% (dois por cento).

12.2.3. Despesas do Patrimônio Separado. Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas de responsabilidade do Devedor caso não houver recursos suficientes no Fundo de Despesas e **(i)** após notificado pela Securitizadora, o Devedor não efetue o pagamento em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem devidas nos termos dos Documentos da Operação; ou **(ii)** que não são devidas pelo Devedor nos termos dos Documentos da Operação.

12.2.4. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos titulares dos CRI.

12.3. Despesas suportadas pelos titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pelo Devedor, parte única e exclusivamente obrigada por tais pagamentos, sob pena de dação em pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

12.4. Fundo de Despesas: A Cessionária constituirá na Conta do Patrimônio Separado um fundo de despesas (“Fundo de Despesas”), o qual será composto mediante retenção do montante de R\$ 373.945,68 (trezentos e setenta e três mil, novecentos e quarenta e cinco reais e sessenta e oito centos) da integralização dos CRI (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), sendo certo que tais valores permanecerão retidos na Conta do Patrimônio Separado até a liquidação integral das Obrigações Garantias e poderão ser utilizadas pela Cessionária, a qualquer momento, para pagamento dos custos e despesas recorrentes da Operação de Securitização, conforme listadas no Anexo III ao presente Contrato.

12.4.1. A todo e qualquer momento, o valor do Fundo de Despesas não poderá ser inferior a R\$124.648,56 (cento e vinte e quatro mil, seiscentos e quarenta e mil reais e cinquenta e seis centavos) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”). Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante comprovação por meio de notificação da Cessionária ao Devedor neste sentido, o Devedor deverá recompor o Fundo de Despesas, até que seja observado o montante do Valor Mínimo do Fundo de Despesas: (i) prioritariamente com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, observada a ordem de prioridade de pagamentos previstas no Termo de Securitização e no Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) caso a retenção acima prevista não seja suficiente para a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, no mês subsequente em que tenha sido verificado o desenquadramento, a recomposição deverá ser feita pelo Devedor com recursos próprios, a serem transferidos para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da notificação da Cessionária nesse sentido.

12.5. Obrigação de Indenização: O Devedor obriga-se e será exclusivamente responsável, sem qualquer responsabilidade ou obrigação do Cedente, a indenizar e a isentar a Cessionária, na qualidade de titular do patrimônio separado dos CRI, administrado em regime fiduciário, em benefício dos titulares dos CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos, devidamente comprovados que venha a ser causados em decorrência: **(a)** do descumprimento, pelo Cedente e/ou pelo Devedor e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação oriunda deste Contrato e dos demais Documentos da Operação; **(b)** das declarações prestadas pelo Cedente e/ou pelo Devedor e/ou pela Fiadora serem falsas, incorretas ou inexatas; **(c)** de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Cessionária do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Cessionária na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Cessionária ou contra elas intentadas, incluindo reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Cessionária e seus sucessores na representação do Patrimônio Separado na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Contrato, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Cessionária definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento,

as obrigações do Devedor e/ou da Fiadora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Cessionária em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Cessionária ou quaisquer ações intentadas contra a Securitizadora que não tenha relação com os Documentos da Operação.

12.5.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Cessionária e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente ao Cedente e/ou ao Devedor e/ou à Fiadora, o Devedor reembolsará ou pagará, o Devedor, sem qualquer responsabilidade do Cedente perante a Cessionária, será exclusivamente responsável por reembolsar ou pagar, conforme o caso, o montante total pago ou devido pela Cessionária, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Cessionária a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios contratados e sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

12.5.2. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 12.5.1 acima abrange, inclusive, o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

a) se para o Cedente:

ATACADÃO S.A.

Avenida Morvan Dias de Figueiredo, nº 6.169, Vila Maria Baixa

CEP 02.170-901, São Paulo – SP

At.: Liliane Dutra, Matthieu Bilbault e Bérengère Guillemain

E-mail: liliane_dutra@carrefour.com; matthieu_bilbault@carrefour.com;

berengere_guillemain@carrefour.com

b) se para a Cessionária:

BARI SECURITIZADORA S.A.

Avenida Faria Lima, nº 2.941, Cj 101, Jardim Paulistano

CEP 01452-000, São Paulo – SP

At.: Carolina Marcondes

Telefone: (11) 3562-9081

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

c) se para o FII:

GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjuntos 261 e 271, Pinheiros

CEP 05.426-100, São Paulo – SP

At.: Gustavo Sanchez Asdourian / Antonio Lopes / Luccas Bartoli

E-mail: gsa@guardian-gestora.com; acl@guardian-asset.com; lb@guardian-asset.com

d) se para a Fiadora:

ARTEMIS 2022 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjuntos 261 e 271, Pinheiros

CEP 05.426-100, São Paulo – SP

At.: Gustavo Sanchez Asdourian / Antonio Lopes / Luccas Bartoli

E-mail: gsa@guardian-gestora.com; acl@guardian-asset.com; lb@guardian-asset.com

13.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio. Sem prejuízo do disposto acima, todos os documentos e comunicações deverão também ser encaminhados 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).

13.1.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato serão consideradas plenamente eficazes se entregues a funcionários, preposto ou representante das Partes.

13.2. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

13.3. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

13.4. Cessão pelas Partes: As Partes não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

13.5. Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

13.6. Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

13.7. Tributos: Todos os pagamentos resultantes deste Contrato, devidos à Cessionária serão efetuados líquidos sem retenção ou dedução de quaisquer tributos que incidam sobre seu pagamento. Caso qualquer tributo, descrito neste contrato, seja devido, o Devedor deverá pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Cessionária receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente a que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis (*gross up*).

13.8. Dia Útil: Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.

13.9. Aditamentos: Exceto pelas alterações que não afetem os Créditos Imobiliários no âmbito dos Contratos de Locação, as Partes concordam que qualquer alteração a qualquer dos Documentos da Operação após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial conforme previsto no Termo de Securitização, sendo certo, todavia, que este Contrato poderá ser alterado, independentemente de assembleia especial dos titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente **(i)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou, ainda, exigências da CVM, ANBIMA, B3 ou do Cartório de RTD, **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos titulares dos CRI, **(iii)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, desde que tais modificações não representem prejuízo aos titulares dos CRI; ou ainda **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, desde que tais modificações **(a)** não representem prejuízo aos titulares dos CRI, e **(b)** não gerem novos custos ou despesas aos titulares dos CRI.

13.10. Indisponibilidade do IPCA/IBGE: Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias aqui previstas, o IPCA/IBGE não estiver disponível, serão aplicados os seguintes índices e na seguinte ordem: **(i)** Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"); **(ii)** Índice Geral de Preços Disponibilidade Interna, publicado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI/FGV"); ou **(iii)** Índice de Preços ao

Consumidor, publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo ("IPC/FIPE").

13.11. Assinatura Eletrônica: Fica ajustado entre as Partes que o presente Contrato e seus eventuais aditamentos poderão ser assinados digitalmente por meio de plataformas de assinaturas eletrônicas, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação de identidade e da validade da declaração de vontade das respectivas Partes em celebrar este Contrato, bem como quaisquer aditivos, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

13.11.1. Tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste Contrato, 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 DÉCIMA QUARTA – LEI APLICÁVEL E FORO

14.1. Lei Aplicável: Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

14.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, no estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato digitalmente, dispensando-se a presença de testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 09 de dezembro de 2025.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças")

ATACADÃO S.A.
na qualidade de Cedente

DocuSigned by

Assinado por: PAULO HECTOR LORENZO:00621803715
CPF: 00621803715
Data/Hora da Assinatura: 09/12/2025 19:57:52 BRT
O: ICP-Brasil, OU: CERTIFICADO DIGITAL
C: BR
Emissor: AC Soluti Múltipla v5
SAC047263872529

Nome:
Cargo:

DocuSigned by

Assinado por: DAVID PATRICIO FERNANDES:71603032159
CPF: 71603032159
Hora de Assinatura: 09/12/2025 20:30:44 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC Soluti Múltipla v5
C: BR
Emissor: AC Soluti Múltipla v5
SAC047263872529

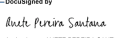
Nome:
Cargo:

BARI SECURITIZADORA S.A.
na qualidade de Cessionária

DocuSigned by

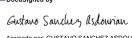
Assinado por: ANA CAROLINA MARCONDES DE CASTRO
CPF: 36255688565
Data/Hora da Assinatura: 09/12/2025 16:57:38 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB 03
E000B8B7E2744E...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by

Assinado por: ANETE PEREIRA SANTANA:35460648841
CPF: 35460648841
Hora de Assinatura: 09/12/2025 19:40:41 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB 05
D04E28D0B43048E2...

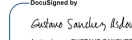
Nome:
Cargo:

ARTEMIS 2022 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, representado por sua gestora **GUARDIAN GESTORA LTDA.***na qualidade de Fiadora*

DocuSigned by

Assinado por: GUSTAVO SANCHEZ ASDOURIAN:22216338802
CPF: 22216338802
Hora de Assinatura: 09/12/2025 17:23:08 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC Soluti Múltipla v5
C: BR
Emissor: AC Soluti Múltipla v5
SAC047263872529

Nome:
Cargo:

GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, representado por sua gestora **GUARDIAN GESTORA LTDA.**
na qualidade de Interveniente Anuente

DocuSigned by

Assinado por: GUSTAVO SANCHEZ ASDOURIAN:22216338802
CPF: 22216338802
Hora de Assinatura: 09/12/2025 17:23:14 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC Soluti Múltipla v5
C: BR
Emissor: AC Soluti Múltipla v5
SAC047263872529

Nome:
Cargo:

DocuSigned by

Assinado por: Fernanda Barbosa Pinto Tavernari

ANEXO I
IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS ADQUIRIDOS

#	Imóvel	Endereço	Matrícula RGI	Grupo
1	ATC 07 Dourados	Av. Marcelino Pires, 4822 - Vila Industrial, Dourados - MS, 79840-630	28.018, do Cartório de Registro de Imóveis de Dourados	II
2	ATC 122 Pelotas Fragata	Av. Pres. João Belchior Marques Goulart, 6161 - Fragata, Pelotas - RS, 96040-000	78.730, do Registro de Imóveis de Pelotas	I
3	ATC 151 Itapevi	Rod. Eng. Renê Benedito da Silva, 965 - Loteamento Sítio Moinhos, Itapevi - SP, 06683-000	10.867, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Itapevi	I
4	ATC 170 Governador Valadares	M - Av. Rio Bahia, 1381 - Planalto - São Paulo, Gov. Valadares - MG, 35030-710	42.737, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Governador Valadares	I
5	ATC 192 Alagoinhas ("Imóvel Alagoinhas")	BR 110 - KM 341, S/N - Sede, Av. Gov. Landolfo Alves, Alagoinhas - BA, 48010-970	17.369 e 28.673, ambas do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Alagoinhas	I
6	ATC 198 Estrela	BR-386, S/N, Rod. Gov. Leonel de Moura Brizola, 945 - Indústrias, Estrela - RS, 95880-000	30.609 e 30.966, ambas do Registro de Imóveis de Estrela	I
7	ATC 209 Ribeirão Via Norte	Av. Eduardo Andréia Matarazzo, 4015 - Ipiranga, Ribeirão Preto - SP, 14060-810	185.881, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto	I
8	ATC 235 Itanhaém	R. Jordão Brambilla, 2061 - Corumbá, Itanhaém - SP, 11740-000	241.235, do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém	II
9	ATC 242 Viamão	Av. Sen. Salgado Filho, 4742 - São Lucas, Viamão - RS, 94470-000	73.843, do Ofício de Registro de Imóveis de Viamão	II
10	ATC 243 Caruaru Pólo	BR-104, 2056 - Nova Caruaru, Caruaru - PE, 55002-970	67.657, do Oficial de Registro de Imóveis de Caruaru	I
11	ATC 250 Ribeirão Pires	Av. Francisco Monteiro, 1701 - Santana, Ribeirão Pires - SP, 09406-300	43.033, do Serviço de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires	I
12	ATC 261 Umuarama Av. Portugal	Av. Portugal, 7039 - Zona I-A, Umuarama - PR, 87504-672	66.266, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Umuarama	I
13	ATC 280 Garanhuns ("Imóvel Garanhuns")	BR-423, S/N - José Maria Dourado, Garanhuns - PE, 55293-970	30.126, do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica de Garanhuns	I
14	ATC 323 Palmares ("Imóvel Palmares")	BR-101, S/N - Km 187 - Santa Rosa, Palmares - PE, 55540-000	5.786, do Serviço Extrajudicial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Palmares	I
15	ATC 325 Valença	BA-001, KM 106 - Jaqueira, Valença - BA, 45400-000	9.890, do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Valença	I

ANEXO II

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

DEFINIÇÃO DA CCI	% DOS RESPECTIVOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	VALOR DE CESSÃO
Cédula de Crédito Imobiliário	Representativa de 100% dos Créditos Imobiliários.	R\$ 498.006.695,76	R\$350.000.000,00

DESCRIÇÃO DA CCI CEDIDA

CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA E LOCAL DE EMISSÃO: 15 de dezembro de 2025, São Paulo/SP.

SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA

1.EMISSION							
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 2, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60.							
CNPJ: 10.608.405/0001-60							
ENDEREÇO: Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 2, Água Verde							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Curitiba	UF	PR	CEP	80.250-205

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901							
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3.DEVEDOR							
GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 63.759.978/0001-51 (" FII "), representado por sua gestora GUARDIAN GESTORA LTDA. , sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício							

profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 18.884, de 21 de junho de 2021, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjuntos 261 e 271, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37.

4.TÍTULO

“Contrato Master de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças”, celebrado em 21 de novembro de 2025, conforme aditado de tempos em tempos. (“CCV”) entre o FII e o **ATACADÃO S.A.**, sociedade por ações, constituída e existente sob as leis da República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Morvan Dias de Figueiredo, nº 6.169, Vila Maria Baixa, CEP 02.170-901, inscrita no CNPJ sob o nº 75.315.333/0001-09. Conforme disposto no CCV, parte do preço de aquisição dos Imóveis correspondente ao montante de (i) as Parcelas 36 Meses (conforme definidas no CCV), no montante de R\$ 139.996.695,76 (cento e trinta e nove milhões, novecentos e noventa e seis mil, seiscentos e noventa e cinco reais e setenta e seis centavos), que será pago em 36 (trinta e seis) parcelas mensais, vencendo-se a primeira no mesmo dia do mês subsequente ao efetivo pagamento da Parcela Fechamento (conforme definido no CCV) e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até final liquidação; (ii) a Parcela Final (conforme definida no CCV), no montante de R\$ 358.010.000,00 (trezentos e cinquenta e oito milhões e dez mil reais), que será paga em uma única parcela, em até 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Fechamento (conforme definido no CCV), sendo que tanto as Parcelas 36 Meses como a Parcela Final poderiam ser utilizadas pelo Cedente como lastro de uma operação de securitização, mediante a cessão pela Cedente à Cessionária dos direitos correspondentes às Parcelas 36 Meses e a Parcela Final.

As parcelas de pagamento acima descritas integralmente representadas por esta CCI foram cedidas ao Emissor por meio do “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” celebrado em 09 de dezembro de 2025.

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$498.006.695,76 (quatrocentos e noventa e oito milhões, seis mil, seiscentos e noventa e cinco reais e setenta e seis centavos).

6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Imóvel	Endereço	Matrícula RGI
ATC 07 Dourados	Av. Marcelino Pires, 4822 - Vila Industrial, Dourados - MS, 79840-630	28.018, do Cartório de Registro de Imóveis de Dourados
ATC 122 Pelotas Fragata	Av. Pres. João Belchior Marques Goulart, 6161 - Fragata, Pelotas - RS, 96040-000	78.730, do Registro de Imóveis de Pelotas
ATC 151 Itapevi	Rod. Eng. Renê Benedito da Silva, 965 - Loteamento Sitio Moinhos, Itapevi - SP, 06683-000	10.867, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Itapevi

ATC 170 Governador Valadares	M - Av. Rio Bahia, 1381 - Planalto - São Paulo, Gov. Valadares - MG, 35030-710	42.737, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Governador Valadares
ATC 192 Alagoinhas	BR 110 - KM 341, S/N - Sede, Av. Gov. Landulfo Alves, Alagoinhas - BA, 48010-970	17.369 e 28.673, ambas do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Alagoinhas
ATC 198 Estrela	BR-386, S/N, Rod. Gov. Leonel de Moura Brizola, 945 - Indústrias, Estrela - RS, 95880-000	30.609 e 30.966, ambas do Registro de Imóveis de Estrela
ATC 209 Ribeirão Via Norte	Av. Eduardo Andréia Matarazzo, 4015 - Ipiranga, Ribeirão Preto - SP, 14060-810	185.881, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto
ATC 235 Itanhaém	R. Jordão Brambilla, 2061 - Corumbá, Itanhaém - SP, 11740-000	241.235, do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém
ATC 242 Viamão	Av. Sen. Salgado Filho, 4742 - São Lucas, Viamão - RS, 94470-000	73.843, do Ofício de Registro de Imóveis de Viamão
ATC 243 Caruaru Pólo	BR-104, 2056 - Nova Caruaru, Caruaru - PE, 55002-970	67.657, do Oficial de Registro de Imóveis de Caruaru
ATC 250 Ribeirão Pires	Av. Francisco Monteiro, 1701 - Santana, Ribeirão Pires - SP, 09406-300	43.033, do Serviço de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires
ATC 261 Umuarama Av. Portugal	Av. Portugal, 7039 - Zona I-A, Umuarama - PR, 87504-672	66.266, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Umuarama
ATC 280 Garanhuns	BR-423, S/N - José Maria Dourado, Garanhuns - PE, 55293-970	30.126, do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica de Garanhuns
ATC 323 Palmares	BR-101, S/N - Km 187 - Santa Rosa, Palmares - PE, 55540-000	5.786, do Serviço Extrajudicial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Palmares
ATC 325 Valença	BA-001, KM 106 - Jaqueira, Valença - BA, 45400-000	9.890, do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Valença

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO

7.1. PRAZO	1.096 (mil e noventa e seis) dias, vencendo-se, por tanto, em 15 de dezembro de 2028
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não aplicável
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Não aplicável

7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	15 de janeiro de 2026																																																																																																																																																						
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de dezembro de 2028																																																																																																																																																						
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, acrescido da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial																																																																																																																																																						
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO		<table><tr><th>Data PMT</th><th>Parcelas Mensais (R\$)</th><th>Parcela Final (R\$)</th><th>PMT</th></tr><tr><td>12/01/2026</td><td>3.554.350</td><td>Não</td><td>3.554.350</td></tr><tr><td>11/02/2026</td><td>4.118.780</td><td>Não</td><td>4.118.780</td></tr><tr><td>11/03/2026</td><td>3.366.402</td><td>Não</td><td>3.366.402</td></tr><tr><td>10/04/2026</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>12/05/2026</td><td>3.742.395</td><td>Não</td><td>3.742.395</td></tr><tr><td>10/06/2026</td><td>3.742.395</td><td>Não</td><td>3.742.395</td></tr><tr><td>10/07/2026</td><td>4.118.780</td><td>Não</td><td>4.118.780</td></tr><tr><td>12/08/2026</td><td>4.307.119</td><td>Não</td><td>4.307.119</td></tr><tr><td>10/09/2026</td><td>3.742.395</td><td>Não</td><td>3.742.395</td></tr><tr><td>09/10/2026</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>11/11/2026</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>10/12/2026</td><td>3.742.395</td><td>Não</td><td>3.742.395</td></tr><tr><td>12/01/2027</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>10/02/2027</td><td>3.554.350</td><td>Não</td><td>3.554.350</td></tr><tr><td>10/03/2027</td><td>3.742.395</td><td>Não</td><td>3.742.395</td></tr><tr><td>12/04/2027</td><td>4.118.780</td><td>Não</td><td>4.118.780</td></tr><tr><td>12/05/2027</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>10/06/2027</td><td>3.742.395</td><td>Não</td><td>3.742.395</td></tr><tr><td>12/07/2027</td><td>4.118.780</td><td>Não</td><td>4.118.780</td></tr><tr><td>11/08/2027</td><td>4.118.780</td><td>Não</td><td>4.118.780</td></tr><tr><td>10/09/2027</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>11/10/2027</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>10/11/2027</td><td>3.742.395</td><td>Não</td><td>3.742.395</td></tr><tr><td>10/12/2027</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>12/01/2028</td><td>4.307.119</td><td>Não</td><td>4.307.119</td></tr><tr><td>10/02/2028</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>10/03/2028</td><td>3.554.350</td><td>Não</td><td>3.554.350</td></tr><tr><td>11/04/2028</td><td>4.118.780</td><td>Não</td><td>4.118.780</td></tr><tr><td>10/05/2028</td><td>3.366.402</td><td>Não</td><td>3.366.402</td></tr><tr><td>12/06/2028</td><td>4.307.119</td><td>Não</td><td>4.307.119</td></tr><tr><td>12/07/2028</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>10/08/2028</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>12/09/2028</td><td>4.118.780</td><td>Não</td><td>4.118.780</td></tr><tr><td>10/10/2028</td><td>3.742.395</td><td>Não</td><td>3.742.395</td></tr><tr><td>10/11/2028</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>12/12/2028</td><td>3.742.395</td><td>358.010.000</td><td>361.752.395</td></tr></table>	Data PMT	Parcelas Mensais (R\$)	Parcela Final (R\$)	PMT	12/01/2026	3.554.350	Não	3.554.350	11/02/2026	4.118.780	Não	4.118.780	11/03/2026	3.366.402	Não	3.366.402	10/04/2026	3.930.539	Não	3.930.539	12/05/2026	3.742.395	Não	3.742.395	10/06/2026	3.742.395	Não	3.742.395	10/07/2026	4.118.780	Não	4.118.780	12/08/2026	4.307.119	Não	4.307.119	10/09/2026	3.742.395	Não	3.742.395	09/10/2026	3.930.539	Não	3.930.539	11/11/2026	3.930.539	Não	3.930.539	10/12/2026	3.742.395	Não	3.742.395	12/01/2027	3.930.539	Não	3.930.539	10/02/2027	3.554.350	Não	3.554.350	10/03/2027	3.742.395	Não	3.742.395	12/04/2027	4.118.780	Não	4.118.780	12/05/2027	3.930.539	Não	3.930.539	10/06/2027	3.742.395	Não	3.742.395	12/07/2027	4.118.780	Não	4.118.780	11/08/2027	4.118.780	Não	4.118.780	10/09/2027	3.930.539	Não	3.930.539	11/10/2027	3.930.539	Não	3.930.539	10/11/2027	3.742.395	Não	3.742.395	10/12/2027	3.930.539	Não	3.930.539	12/01/2028	4.307.119	Não	4.307.119	10/02/2028	3.930.539	Não	3.930.539	10/03/2028	3.554.350	Não	3.554.350	11/04/2028	4.118.780	Não	4.118.780	10/05/2028	3.366.402	Não	3.366.402	12/06/2028	4.307.119	Não	4.307.119	12/07/2028	3.930.539	Não	3.930.539	10/08/2028	3.930.539	Não	3.930.539	12/09/2028	4.118.780	Não	4.118.780	10/10/2028	3.742.395	Não	3.742.395	10/11/2028	3.930.539	Não	3.930.539	12/12/2028	3.742.395	358.010.000	361.752.395	
Data PMT	Parcelas Mensais (R\$)	Parcela Final (R\$)	PMT																																																																																																																																																				
12/01/2026	3.554.350	Não	3.554.350																																																																																																																																																				
11/02/2026	4.118.780	Não	4.118.780																																																																																																																																																				
11/03/2026	3.366.402	Não	3.366.402																																																																																																																																																				
10/04/2026	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																																				
12/05/2026	3.742.395	Não	3.742.395																																																																																																																																																				
10/06/2026	3.742.395	Não	3.742.395																																																																																																																																																				
10/07/2026	4.118.780	Não	4.118.780																																																																																																																																																				
12/08/2026	4.307.119	Não	4.307.119																																																																																																																																																				
10/09/2026	3.742.395	Não	3.742.395																																																																																																																																																				
09/10/2026	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																																				
11/11/2026	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																																				
10/12/2026	3.742.395	Não	3.742.395																																																																																																																																																				
12/01/2027	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																																				
10/02/2027	3.554.350	Não	3.554.350																																																																																																																																																				
10/03/2027	3.742.395	Não	3.742.395																																																																																																																																																				
12/04/2027	4.118.780	Não	4.118.780																																																																																																																																																				
12/05/2027	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																																				
10/06/2027	3.742.395	Não	3.742.395																																																																																																																																																				
12/07/2027	4.118.780	Não	4.118.780																																																																																																																																																				
11/08/2027	4.118.780	Não	4.118.780																																																																																																																																																				
10/09/2027	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																																				
11/10/2027	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																																				
10/11/2027	3.742.395	Não	3.742.395																																																																																																																																																				
10/12/2027	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																																				
12/01/2028	4.307.119	Não	4.307.119																																																																																																																																																				
10/02/2028	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																																				
10/03/2028	3.554.350	Não	3.554.350																																																																																																																																																				
11/04/2028	4.118.780	Não	4.118.780																																																																																																																																																				
10/05/2028	3.366.402	Não	3.366.402																																																																																																																																																				
12/06/2028	4.307.119	Não	4.307.119																																																																																																																																																				
12/07/2028	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																																				
10/08/2028	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																																				
12/09/2028	4.118.780	Não	4.118.780																																																																																																																																																				
10/10/2028	3.742.395	Não	3.742.395																																																																																																																																																				
10/11/2028	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																																				
12/12/2028	3.742.395	358.010.000	361.752.395																																																																																																																																																				

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

ANEXO III

TABELA DE DESPESAS

Comissões e Despesas (com gross up)	Montante (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Valor Total da Emissão
Custo Total	8.007.480,80	22,37	2,2367%
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	6.585.500,83	18,39	1,8395%
Comissão de Estruturação e Coordenação <i>(flat)</i>	5.950.000,00	16,62	1,6620%
Impostos (Gross up) <i>(flat)</i>	635.500,83	1,78	0,1775%
Registros CRI	203.840,59	0,57	0,0569%
CVM - Registro <i>(flat)</i>	107.403,00	0,30	0,0300%
ANBIMA - Registro de Oferta Pública <i>(flat)</i>	14.205,84	0,04	0,0040%
ANBIMA - Registro da Base de Dados de CRI <i>(flat)</i>	2.830,00	0,01	0,0008%
B3 - Registro, Análise e Distribuição do CRI <i>(flat)</i>	79.401,75	0,22	0,0222%
Prestadores de Serviço do CRI <i>(flat)</i>	844.193,70	2,36	0,2358%
Securitizadora (Estruturação) <i>(flat)</i>	53.126,73	0,15	0,0148%
Securitizadora (Implantação) <i>(flat)</i>	3.320,42	0,01	0,0009%
Agente Fiduciário (Implantação) <i>(flat)</i>	6.829,82	0,02	0,0019%
Implantação Custódia CCI <i>(flat)</i>	5.691,52	0,02	0,0016%
Advogados Externos <i>(flat)</i>	429.967,68	1,20	0,1201%
Registros dos Documentos da Operação	336.757,53	0,94	0,0941%
Diagramadora	8.500,00	0,02	0,0024%
Prestadores de Serviço do CRI (recorrentes)	373.945,68	1,04	0,1045%
Securitizadora (Manutenção) (anual)	39.845,05	0,11	0,0111%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	19.351,17	0,05	0,0054%
Custodiante (Manutenção) (anual)	6.829,82	0,02	0,0019%

Auditores Independentes do Patrimônio Separado (anual)	7.500,00	0,02	0,0021%
Contador do Patrimônio Separado (mensal)	1.660,21	0,00	0,0005%
Banco Escriturador/Liquidante (mensal)	600,00	0,00	0,0002%
B3 - Custódia Lastro (mensal)	2.000,00	0,01	0,0006%
Constituição de Fundo de Despesas	296.159,43	0,83	0,0827%
Valor Líquido para Emissora	350.002.519,20		

ANEXO IV
MINUTA DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS

MINUTA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL

I – PARTES

Pelo presente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel*” (“Contrato”), as partes:

na qualidade de fiduciante:

GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 63.759.978/0001-51 (“FII” ou “Fiduciante”), neste ato representado por sua gestora **GUARDIAN GESTORA LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 18.884, de 21 de junho de 2021, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjuntos 261 e 271, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37 (“Gestora”), neste ato representada na forma de seu contrato social;

e, na qualidade de fiduciária:

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 2, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seu estatuto social, adiante denominada “Securitizadora” ou “Fiduciária” (sendo o Fiduciante e a Fiduciária referidos em conjunto como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) em 21 de novembro de 2025 foi celebrado o “*Contrato Master de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças*” entre o **ATACADÃO S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 75.315.333/0001-09, na qualidade de vendedor (“Atacadão”), e o FII, na qualidade de comprador (“CCV”), por meio do qual o FII se comprometeu a adquirir a propriedade de 15 (quinze) imóveis de titularidade do Atacadão (“Imóveis”), dentre eles o imóvel objeto da matrícula nº [], do []º Oficial de Registro de Imóveis de []/[], devidamente descrito e caracterizado no Anexo I deste instrumento (“Imóvel”) e objeto do presente Contrato, e o Atacadão se comprometeu a outorgar as respectivas escrituras públicas de compra e venda dos Imóveis;

b) as escrituras públicas de compra e venda decorrem de operação denominada “*sale lease back*”, por meio da qual o Atacadão vende os Imóveis ao FII com o compromisso de ocupá-los por prazo determinado, nos termos do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e de cada “*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Especial “Sale and Lease Back” e Outras Avenças*” (“Contratos de Locação”);

c) no âmbito do CCV, o Fiduciante constituirá a propriedade fiduciária de 03 (três) dos 15 (quinze) Imóveis, conforme identificados como Grupo II no Anexo I ao Contrato de Cessão (“Imóveis Propriedade Superveniente”), em favor do Atacadão (“Alienações Fiduciárias Carrefour”), sendo certo que, em ato imediatamente subsequente à celebração do instrumentos das Alienações Fiduciárias Carrefour, o Fiduciante constituirá propriedade fiduciária superveniente dos Imóveis Propriedade Superveniente em favor da Fiduciária;

d) a aquisição dos Imóveis pelo FII foi formalizada nesta data por meio da celebração da (i) escritura pública de compra e venda de imóveis lavrada pelo [=] tabelionato de notas da Comarca de [=], Estado de [=], no livro nº [=], às fls. [=]; (ii) escritura pública de compra e venda de imóveis lavrada pelo [=] tabelionato de notas da Comarca de [=], Estado de [=], no livro nº [=], às fls. [=]; e (iii) escritura pública de compra e venda de imóveis lavrada pelo [=] tabelionato de notas da Comarca de [=], Estado de [=], no livro nº [=], às fls. [=]; (“Escrituras Definitivas”), atualmente em fase de registro perante os respectivos cartórios de registro de imóveis; **[Nota: Inserir dados conforme escrituras públicas efetivamente lavradas]**

e) conforme disposto no CCV, (i) as Parcelas 36 Meses (conforme definidas no CCV), no montante de R\$ 139.996.695,76 (cento e trinta e nove milhões, novecentos e noventa e seis mil, seiscentos e noventa e cinco reais e setenta e seis centavos), que será pago em 36 (trinta e seis) parcelas mensais, vencendo-se a primeira no mesmo dia do mês subsequente ao efetivo pagamento da Parcela Fechamento (conforme definido no CCV) e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até final liquidação; (ii) a Parcela Final (conforme definida no CCV), no montante de R\$ 358.010.000,00 (trezentos e cinquenta e oito milhões e dez mil reais), que será paga em uma única parcela, em até 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Fechamento (conforme definido no CCV), sendo que tanto as Parcelas 36 Meses como a Parcela Final poderiam ser utilizadas pelo Cedente como lastro de uma operação de securitização, mediante a cessão pela Cedente à Cessionária dos direitos correspondentes às Parcelas 36 Meses e a Parcela Final (em conjunto, “Parcela Securitização”);

f) o valor correspondente à Parcela Securitização, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no CCV, configuram créditos imobiliários nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“Lei nº 14.430”), e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60” e “Créditos Imobiliários”, respectivamente);

g) a Securitizadora celebrará com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”), o “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“Escritura de Emissão de CCI”), pelo qual emitirá 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) para representarem a totalidade dos Créditos Imobiliários;

h) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o nº 27, categoria “S1”, nos termos da Resolução CVM 60, e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 6º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514”) e da Lei nº 14.430;

i) observadas as condições precedentes descritas no *“Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”* celebrado nesta data entre o Atacadão, o FII e a Securitizadora (“Contrato de Cessão”), o Atacadão cedeu à Securitizadora, de forma onerosa, em caráter irrevogável, irretroatável e definitivo, sob responsabilidade e expensas exclusivas do FII, a totalidade dos Créditos Imobiliários, sem coobrigação do Atacadão pelo adimplemento dos Créditos Imobiliários, tampouco respondendo o Atacadão pela solvência do FII, nos termos do artigo 296 do Código Civil;

j) a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 65ª (sexagésima quinta) emissão da Cessionária (“Emissão” e “CRI”, respectivamente), conforme *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 65ª (Sexagésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Guardian Oportunidades Varejo Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada*. a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”, respectivamente), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea (b) da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Oferta”, “Operação de Securitização” e “Investidores Qualificados”, respectivamente);

k) no âmbito da Operação de Securitização, serão constituídas as garantias definidas no Contrato de Cessão em favor da Securitizadora, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido);

l) a Oferta contará com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do *“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 65ª (Sexagésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Guardian Oportunidades Varejo Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada”*, a ser celebrado entre o Coordenador Líder, a Cessionária e o FII (“Contrato de Distribuição”);

m) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, “Documentos da Operação”): **(i)** as Escrituras Definitivas; **(ii)** o CCV; **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iv)** os Contratos de Alienação Fiduciária, incluindo este Contrato; **(v)** o Contrato de Cessão Fiduciária; **(vi)** o Contrato de Cessão; **(vii)** os Contratos de Locação; **(viii)** o Contrato de Distribuição; **(ix)** o Termo de Securitização; **(x)** os avisos, anúncios, sumários e comunicados divulgados no âmbito da Oferta; **(xi)** os prospectos preliminar e definitivo da Oferta; **(xii)** a lâmina

da Oferta; **(xiii)** quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI; e **(xiv)** os demais instrumentos celebrados ou que venham a ser celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta e demais contratos, anexos, e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos);

n) em garantia das Obrigações Garantidas serão constituídas propriedades fiduciárias dos Imóveis e propriedades fiduciárias supervenientes dos Imóveis Propriedade Superveniente, pelo Fiduciante em favor da Fiduciária, conforme previsto no Contrato de Cessão, por meio da celebração de instrumentos particulares de alienação fiduciária e instrumentos particulares de alienação fiduciária de propriedade superveniente distintos, um para cada um dos Imóveis e dos Imóveis Propriedade Superveniente ("Contratos de Alienação Fiduciária"), conforme o caso, sendo a constituição da propriedade fiduciária do Imóvel formalizada nos termos deste Contrato;

(h) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, tendo sido devidamente assistidas por advogados ao longo da negociação dos Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Assim, resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato, que se regerá pela Lei Federal nº 9.514 de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514"), Lei Federal nº 10.402 de 10 de janeiro de 2002, pelas cláusulas abaixo e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

1.1. Objeto: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, o Fiduciante aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel descrito no Anexo I deste Contrato, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações nele já realizadas e as que lhe forem acrescidas em qualquer momento no futuro, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel, seja por acessão física, industrial ou natural, independentemente de qualquer outra formalidade, bem como eventuais matrículas que venham a suceder a atual matrícula do Imóvel, incluindo, mas não se limitando, em decorrência de desdobramentos, desmembramentos, estremeções, incorporação imobiliária, loteamentos urbanos e/ou rurais futuros, bem como todos e quaisquer demais direitos relativos ao Imóvel que estes detenham ou venham a possuir ("Alienação Fiduciária").

1.1.1 As Partes esclarecem que a garantia constituída sobre o Imóvel objeto deste Contrato garante **[●]**% (**[●]** por cento) do valor das Obrigações Garantidas (termo abaixo definido) ("Percentual das Obrigações Garantidas").

1.2. Constituição da Propriedade Fiduciária: A constituição da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma das Cláusulas 1.1 e 1.1.1 acima, opera-se com o registro da presente Alienação Fiduciária no respectivo cartório de

registro de imóveis competente e subsistirá até a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas.

1.2.1 Nos termos do inciso IV do artigo 24 da Lei nº 9.514, a Fiduciante declara que o Imóvel foi adquirido por meio das Escrituras Definitivas, atualmente em fase de registro perante o cartório de registro de imóveis competente.

1.2.1.1. As Partes atribuem ao Imóvel o valor indicado na Cláusula 6.1 deste Contrato.

1.2.2. A Locatária permanecerá na posse direta do Imóvel e o Fiduciante permanecerá na posse indireta do Imóvel, e a ela será assegurada a livre utilização do Imóvel, por sua conta e risco, bem como a utilização de todas as benfeitorias, acessões e equipamentos que eventualmente os guarneçam, exceto na hipótese de inadimplência, conforme disposto no inciso V do artigo 24 da Lei nº 9.514, observado o Contrato de Locação.

1.2.3. Para todos os fins e direitos, a Fiduciante declara conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS.

2.1. Características das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas têm as características descritas no Contrato de Cessão, que, para os fins do artigo 1.362 do Código Civil e do artigo 24 da Lei nº 9.514, constituem parte integrante e inseparável desta Alienação Fiduciária como se nela estivessem transcritos.

2.1.1. Descrição dos CRI aos quais os Créditos Imobiliários correspondem integralmente: **(i) Valor Nominal Unitário:** R\$ 358.010.000,00 (trezentos e cinquenta e oito milhões e dez mil reais); **(ii) Prazo:** 1.096 (mil e noventa e seis) dias, a contar da Data de Emissão; **(iii) Forma de Pagamento:** Mensal, conforme Termo de Securitização; **(iv) Multa Indenizatória:** Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias devidas, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de **(i)** multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; **(ii)** juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; e **(iii)** correção monetária segundo IPCA/IBGE, sem prejuízo da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. O mesmo se aplica em caso de impontualidade exclusiva da Securitizadora, no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares de CRI caso ela tenha recebido os recursos na data de pagamento correta no Patrimônio Separado, quando esta deverá arcar com os encargos descritos acima; **(v) Atualização Monetária:** N/A; **(v) Remuneração dos CRI:** sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes à 14,00% (quatorze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis **(vi) Data de Início:** Data de Integralização dos CRI.

2.1.2. Descrição das Obrigações Garantidas: Todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** o pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor, abrangendo seu valor principal, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como

a Antecipação de Pagamento Obrigatória (conforme definida no Contrato de Cessão), prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Cessão de Créditos (conforme definida no Contrato de Cessão), incluindo os CRI; **(ii)** o pagamento da Multa Indenizatória (conforme definido no Contrato de Cessão); **(iii)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(iv)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pelo FII relacionado à constituição e aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Cessionária, o Agente Fiduciário e/ou qualquer dos titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”).

2.2. Demais Características: Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as Obrigações Garantidas também estão perfeitamente descritas e caracterizadas no Contrato de Cessão e nos Documentos da Operação.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA GARANTIA FIDUCIÁRIA.

3.1. Abrangência da Alienação Fiduciária: A presente Alienação Fiduciária abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nele já realizadas e as futuras, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à quitação do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, inclusive atualização monetária e encargos moratórios, conforme aplicáveis, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente todas as Obrigações Garantidas.

3.2. Compromisso do Fiduciante: O Fiduciante se compromete a diligenciar para que a Locatária (i) renove anualmente sua apólice global de Seguro Patrimonial, conforme definida no Contrato de Locação; ou (ii) contrate e mantenha sempre contratado seguro em condições similares, devendo, em ambos os casos, o Fiduciante encaminhar o comprovante de renovação, ou contratação, conforme aplicável, do novo Seguro Patrimonial em 2 (dois) Dias Úteis contados do seu recebimento. Ademais, a Fiduciária declara, desde já, de forma irrevogável e irretratável que não possui qualquer objeção quanto à exploração comercial do Imóvel, nos moldes em que é realizada nesta data, nos termos do Contrato de Locação, desde que respeitadas a natureza, finalidade e as licenças relacionadas ao Imóvel, e desde que as atividades nele desenvolvidas não atentem os bons usos e costumes, ressalvados os atos de responsabilidade da Locatária, que seguirão os termos e condições do Contrato de Locação.

3.3. Constituição da Propriedade Fiduciária: Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária no cartório de registro de imóveis competente, estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária, possuidora indireta do Imóvel objeto da presente garantia.

3.4. Posse Direta: A posse direta do Imóvel fica investida à Locatária (conforme termo definido no Contrato de Locação), pelo prazo do Contrato de Locação, e o Fiduciante permanecerá na posse indireta do Imóvel exclusivamente enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, nos termos da Cláusula 1.2.2. acima, obrigando-se o Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar ou fazer com que sejam pagos

pontualmente todos os tributos e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele ou que sejam inerentes à garantia fiduciária, observado o disposto nos itens abaixo e o Contrato de Locação.

3.4.1. O Fiduciante e a Fiduciária ratificam existir o Contrato de Locação do Imóvel.

3.4.2. Em vista do disposto na cláusula 3.4.1. acima, para os fins do §7º, do art. 27, da Lei nº 9.514, a Fiduciária expressamente dá sua aquiescência à locação do Imóvel, sem qualquer restrição.

3.5. Reembolso de Encargos: Se a Fiduciária vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel ou à propriedade fiduciária, incluindo eventuais depósitos judiciais feitos pela Fiduciária em execuções fiscais de tributos referentes ao Imóvel, o Fiduciante deverá reembolsá-la dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

3.6. Direito de Comprovação de Pagamento: A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência, exigir comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, desde que relacionadas ao Imóvel e à construção nele existente, sendo certo que, para fins de cumprimento desta Cláusula 3.6., poderão ser apresentados quaisquer documentos aptos para a comprovação da referida adimplência.

3.7. Retenção de Benfeitorias: Nos termos do § 4º do art. 27 da Lei n.º 9.514, não haverá direito de retenção por benfeitorias.

3.8. Cancelamento da Propriedade Fiduciária: Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel a seu favor, o Fiduciante deverá apresentar aos cartórios de registro de imóveis competentes o termo de quitação referente às Obrigações Garantidas ("Termo de Quitação"), constante do Anexo III deste Contrato, emitido pela Fiduciária, consolidando-se no Fiduciante a propriedade plena do Imóvel.

3.8.1. A Fiduciária deverá entregar o Termo de Quitação para o Fiduciante em até 30 (trinta) dias após a quitação integral das Obrigações Garantidas, conforme previsão do §1º do art. 25 da Lei 9.514, comprometendo-se a emitir referido termo em até 5 (cinco) dias úteis a partir do recebimento do termo de quitação emitido pelo Agente Fiduciário comprovando a liquidação das Obrigações Garantidas.

3.9. Alienação Fiduciária da Propriedade Superveniente do Imóvel: As partes concordam que o Fiduciante não poderá constituir garantia de alienação fiduciária, em segundo grau, sobre a propriedade superveniente do Imóvel e/ou extensão da Alienação Fiduciária, nos termos do artigo 22, §3º, da Lei nº 9.514, conforme redação disposta no artigo 2º da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, sem anuência prévia e expressa da Fiduciária.

3.10. Mandato. Sem prejuízo das obrigações do Fiduciante mencionadas acima, o Fiduciante, neste ato e mediante esta Cláusula, outorga em favor da Fiduciária, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, mandato para agir em seu nome com o fim específico de tomar todas as providências necessárias, respeitados

os termos e condições deste Contrato, para realizar a averbação e o registro do presente Contrato, bem como a averbação de eventuais aditamentos nas matrículas do Imóvel, podendo praticar todos os atos e celebrar todos e quaisquer instrumentos em nome do Fiduciante para viabilizar a referida e o registro do presente Contrato, bem como dos eventuais aditamentos nas matrículas do Imóvel.

CLÁUSULA QUARTA – DA MORA E INADIMPLEMENTO.

4.1. Possibilidade de Excussão de Garantia: O não pagamento de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas e devidas, observados eventuais prazos de cura previstos nos Documentos da Operação ou em razão de um Evento de Antecipação de Pagamento (conforme definido no Contrato de Cessão), depois de devidamente comunicadas ao Fiduciante, nos termos desta Cláusula, bastará para a configuração da mora.

4.1.1. A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará, ao Fiduciante, a imediata responsabilidade pelo pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, incluindo, mas não se limitando a principal, encargos moratórios, correção monetária, remuneração, penalidades e demais acessórios, conforme aplicáveis, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, conforme aplicável, nos termos do §6º do artigo 22 da Lei nº 9.514.

4.1.2. Após o decurso do prazo de 02 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver se caracterizado a mora, sem que haja o regular adimplemento da respectiva obrigação, nos termos deste Contrato, a Fiduciária iniciará, sem qualquer formalidade adicional, o procedimento de excussão desta Alienação Fiduciária por meio da intimação do Fiduciante, nos termos dos artigos 26, 27 e 27-A da Lei nº 9.514.

4.1.3. Nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei nº 9.514, o Fiduciante será intimado para purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os prêmios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições. Na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia das Obrigações Garantidas, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade.

4.1.4. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem os acréscimos pactuados, bem como o pagamento parcial das Obrigações Garantidas, não exonerará o Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando o Fiduciante em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.2. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos: (i) a intimação será requerida pela Fiduciária ou por solicitação dos Titulares dos CRI, diretamente ou representados pelo Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão), a um dos cartórios de registro de imóveis competentes após o prazo de carência de que trata a Cláusula 4.1.2. acima, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades

cabíveis e demais encargos contratuais e legais; (ii) a diligência de intimação será realizada pelo cartório de registro de imóveis respectivo, podendo, a critério desse cartório de registro de imóveis, vir a ser realizada por seu preposto ou através do cartório de registro de títulos e documentos da comarca respectiva, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo Fiduciante ou por quem deva receber a intimação; (iii) a intimação será feita ao Fiduciante, a seu representante ou a procurador regularmente constituído; (iv) quando, por 2 (duas) vezes, o cartório de registro de imóveis competente ou o cartório de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, nos termos do parágrafo 3º-A do artigo 26 da Lei nº 9.514, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil; (v) nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o item (iv) acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, nos termos do parágrafo 3º-B, do artigo 26 da Lei nº 9.514; e (vi) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo cartório de registro de imóveis ou pelo oficial do cartório de registro de títulos e documentos da comarca responsável pela diligência, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias, ou menos, em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

4.2.1. Presume-se que o Fiduciante se encontra em lugar ignorado quando não for encontrado no local do Imóvel nem no endereço que tenha fornecido por último, observado que, na hipótese de o Fiduciante ter fornecido contato eletrônico no contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia.

4.2.2. É de responsabilidade do Fiduciante informar à Fiduciária sobre a alteração de seu domicílio.

4.2.3. Decorrido o prazo de 15 (quinze) dias de que trata a Cláusula 4.1.3. acima, sem a purgação da mora, o cartório de registro de imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na respectiva matrícula do Imóvel, da consolidação da sua propriedade em favor da Fiduciária, com a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

4.2.4. Nos termos do artigo 27, parágrafo 8º, da Lei 9.514 e do artigo 1.368-B do Código Civil, a Fiduciária (ou o adquirente no leilão, conforme o caso) será responsável pelos tributos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam sobre o Imóvel após a consolidação da propriedade do Imóvel e sempre em relação a fatos geradores posteriores à data de consolidação da propriedade do Imóvel.

4.3. Obrigações do Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, o Fiduciante, obriga-se a: a)- não praticar, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, atos que afastem a validade, eficácia e a vigência, em perfeita ordem, da presente Garantia; b)- manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias: (i) à assinatura deste Contrato; (ii) ao cumprimento de todas as suas obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor e (iii) à validade da Alienação Fiduciária do Imóvel; c)- cumprir integralmente

as suas obrigações previstas expressamente no Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação; d)- defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que seja movido em face do Fiduciante e que seja diretamente relacionado a ele e/ou às sociedades do seu mesmo grupo econômico, desde que, em todos os casos, possa afetar, de forma relevante, no todo ou em parte, o Imóvel, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pelo Fiduciante, conforme o caso; e)- não ceder, transferir ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, sendo certo que, para fins de outorga da presente garantia, nos termos da Cláusula 12.2 do Contrato de Locação, o Fiduciante deverá obter a prévia e expressa autorização da Locatária; f)- não, gravar, arrendar, locar, dar em comodato ou onerar o Imóvel em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, excetuada a possibilidade de outorga de garantia em caráter superveniente, nos termos do artigo 22, §3º, da Lei nº 9.514; g)- dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições; h)- assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária, a seu exclusivo custo e despesas, todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para: (i) proteger o Imóvel, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato e da Garantia aqui constituída; i)- obriga-se a manter regular ou, conforme o caso, regularizar quaisquer pendências registrais, georreferencias, urbanísticas ou de outra natureza que possam impactar a efetiva constituição das Alienação Fiduciária nos termos descritos neste Contrato previamente ao prazo máximo de registro no Cartório de Registro de Imóveis, bem como, após o efetivo registro, manter tais requisitos de regularidade de modo a não impactar a eventual consolidação da propriedade do Imóvel objeto de Alienação Fiduciária e excussão dos direitos a ele correlacionados nos termos deste Contrato; j)- mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções por escrito emanadas da Fiduciária para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída; k)- manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e o Imóvel livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, exceto aqueles decorrentes do presente Contrato; l)- obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (i) para a validade ou exequibilidade deste Contrato; (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iii) para a continuidade das suas operações; m)- autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ele indicado, a inspecionar o Imóvel, caso assim solicitado pela Fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência e toda a documentação a ele relacionada; n)- pagar ou fazer com que sejam pagos antes que qualquer multa, penalidade, juros ou custos recaiam sobre o Imóvel, todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre o Imóvel; e o)- diligenciar para que a Locatária (i) renove anualmente sua apólice global de Seguro Patrimonial, conforme definida no Contrato de Locação; ou (ii) contrate e mantenha sempre contratado seguro em condições similares, devendo, em ambos os casos, o Fiduciante encaminhar à Securitizadora o comprovante de renovação, ou contratação, conforme aplicável, do novo Seguro Patrimonial em 2 (dois) Dias Úteis contados do seu recebimento.

4.4. Declarações do Fiduciante: O Fiduciante presta nesta data, as seguintes declarações à Fiduciária: (i) é um fundo de investimento validamente constituído e em funcionamento em conformidade com a regulamentação aplicável e devidamente registrados na CVM; (ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas necessárias para autorizar a sua celebração, implementarem todas as operações aqui previstas e cumprirem todas as obrigações aqui assumidas, que serão tratadas de boa-fé e com lealdade; (iii) está apto a cumprir as suas obrigações previstas neste Contrato; (iv) não depende economicamente das outras Partes; (v) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato; (vi) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; (vii) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível do Fiduciante de acordo com os seus termos; (viii) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou documentos constitutivos, conforme seja o caso; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada, conforme seja o caso; (c) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e (d) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que seja parte; (ix) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato, conforme seja o caso, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato; (x) foi informado e avisado de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foram assistidas por assessores legais na sua negociação; (xi) as declarações e garantias prestadas pelo Fiduciante neste Contrato são verdadeiras e corretas; (xii) tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e são capazes de assumir tais obrigações, riscos e encargos; (xiii) não está se utilizando deste Contrato para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor; (xiv) conforme lhe foi declarado quando da aquisição do Imóvel e no seu melhor conhecimento, não há qualquer decreto ou mesmo processo de desapropriação, tombamento ou demarcação de terras em trâmite, recaindo sobre o Imóvel, total ou parcialmente; (xv) possui patrimônio líquido suficiente para garantir eventual condenação proveniente das ações eventualmente em curso em seu nome; (xvi) conforme lhe foi declarado quando da aquisição do Imóvel e no seu melhor conhecimento não há notificações ou autos de infração relativos à violação de normas tributárias, edilícias e de uso do solo, ambientais e trabalhistas relacionadas ao uso do Imóvel ou à sua titularidade que possam ou venham a afetar a presente Alienação Fiduciária; (xvii) conforme lhe foi declarado quando da aquisição do Imóvel, as atividades exercidas no Imóvel sempre foram conduzidas em cumprimento à legislação ambiental em vigor, de modo que lhe foi declarado o desconhecimento sobre qualquer condição ou evento que poderia constituir uma violação ou ser fundamento para qualquer violação da legislação ambiental, não havendo quaisquer investigações instauradas por autoridades, autos de infração impondo penalidades, processos administrativos ou judiciais, celebração de Termos de Ajustamento de Conduta, Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental ou equivalente sobre o Imóvel ou sobre as atividades desenvolvidas no Imóvel em razão de desrespeito às normas de proteção ao meio ambiente; (xix) a Alienação Fiduciária objeto deste Contrato não configura fraude à execução, conforme o artigo 792 do Código de Processo Civil Brasileiro; (xx) declara e assegura que o Imóvel não tem natureza de bem essencial às suas atividades empresariais, ou e/ou de qualquer

terceiro, renunciando expressamente, de forma irrevogável e irretroatável, e na melhor forma de direito a quaisquer alegações futuras neste sentido, especialmente quanto direitos que pudessem advir do artigo 49, §3º, da Lei nº 11.101, sendo certo que a presente declaração é prestada de boa-fé, livre de vícios e no pleno exercício da autonomia privada que lhe é garantida no contexto de um negócio jurídico paritário; (xxi) não omitiu qualquer fato que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, operacional, reputacional ou jurídica do Fiduciante; (xxii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja exigibilidade esteja suspensa; e (xxiii) não há pendências judiciais ou administrativas que possam colocar em risco o Imóvel ou a capacidade de cumprimento, pelo Fiduciante, de suas obrigações decorrentes deste Contrato.

4.5. Declarações da Fiduciária: A Fiduciária declara e garante, nesta data, que: (i) é companhia securitizadora, registrada na CVM na categoria S1, sob o nº 27, em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor; (ii) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos; (iii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto; (iv) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; (v) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações nele assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida; e (vi) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir em nome da Fiduciária as obrigações estabelecidas neste Contrato.

4.6. No âmbito da Oferta foram constituídas diversas garantias pelo Fiduciante em favor da Fiduciária, conforme previsto no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUINTA – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL.

5.1. Alienação do Imóvel: Não purgada a mora dentro do prazo previsto na Cláusula 4.1.3. acima, e uma vez consolidada a propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, mediante a respectiva averbação na matrícula do Imóvel, o Imóvel deverá ser alienado pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos abaixo e nos artigos 27 da Lei nº 9.514 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita: (i) a alienação far-se-á sempre extrajudicialmente, por leilão público, nos termos e condições previstos no art. 27-A da Lei nº 9.514; (ii) o primeiro leilão público será realizado dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, devendo o Imóvel ser ofertado, no primeiro leilão pelo Valor de Avaliação (conforme definido abaixo) ou pelo valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, o que for maior. As datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao Fiduciante mediante correspondência dirigida aos endereços físicos e eletrônicos constantes na Cláusula 7.2. abaixo; (iii) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor de Avaliação (conforme definido abaixo) ou ao valor venal do Imóvel utilizado para fins de cálculo do imposto sobre transmissão de bens imóveis - ITBI,

conforme alínea “ii” acima, dos dois o maior, o Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, pelos valores das Obrigações Garantidas, atualizados, com todos os encargos apurados até então e acrescidos da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do Imóvel, sendo que poderá ser recusado o maior lance oferecido para o Imóvel, desde que inferior ao Valor da Dívida, conforme previsto na Cláusula 1.5. acima, caso em que a Fiduciária ficará, em nome e em benefício dos titulares dos CRI, com o respectivo Imóvel como pagamento de parte da dívida do Fiduciante perante os titulares de CRI, que corresponda a metade do Valor de Avaliação, nos termos do Artigo 27, §§ 2º, 5º e 6º-A da Lei nº 9.514; (iv) ao Fiduciante será facultado exercer seu direito de preferência com relação ao Imóvel entre a data de consolidação da propriedade em nome da Fiduciária e a realização do segundo leilão, por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos, às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive aos valores correspondentes ao ITBI, e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao Fiduciante, o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis, inclusive das custas e dos emolumentos (v) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. O Fiduciante será comunicado na forma deste Contrato acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; (vi) a Fiduciária, já como titular da propriedade plena, transmitirá tal propriedade e a posse do Imóvel ao licitante vencedor; (vii) se o produto do segundo leilão não for suficiente para o pagamento integral das obrigações Garantidas, o Fiduciante continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias das Obrigações Garantidas; e (x) Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.

5.2. Conceitos para Fins de Leilão: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos: a) valor do Imóvel que será utilizado em caso de Leilão, é aquele mencionado na Cláusula 6.1 abaixo, já incluindo o valor das benfeitorias e acessões; b) valor da dívida é aquele mencionado na Cláusula 1.5 acima, equivalente à soma das seguintes quantias: (i) valor das Obrigações Garantidas, nele incluídas as prestações não pagas, atualizado monetariamente pro rata die até o dia do leilão bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas; (ii) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em bom estado de manutenção e conservação, a menos que o Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente no leilão extrajudicial; (iii) despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iv) Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; e (v) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária; e c) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros: (i) os encargos e custas de intimação do Fiduciante; (ii) os encargos e custas com a publicação de editais; (iii) a comissão do leiloeiro; e (iv) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridos pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato e eventuais tributos ou impostos que eram de responsabilidade do Fiduciante e não foram pagos.

5.3. Importância a ser Restituída: A importância que eventualmente sobejar depois do primeiro ou segundo leilão será restituída ao Fiduciante.

5.4. Reintegração Judicial: Em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se o Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei n.º 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do art. 37-A da Lei n.º 9.514, e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária.

5.4.1. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos na presente Cláusula 5.4. estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos estabelecidos na presente Cláusula.

5.4.2. Responde o Fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel, até a data em que a Fiduciária o vier a ser imitado na posse.

CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO.

6.1. Valor de Avaliação: As Partes convencionam que o valor de venda do Imóvel, na presente data, para fins de leilão, é de R\$ [=] ([=]), conforme laudo de avaliação emitido pela empresa D2 Engenharia e Avaliações Ltda. em [=] de [=] de 2025 (“Laudo de Avaliação”), o qual deverá ser atualizado anualmente às expensas do Fiduciante, por uma das seguintes empresas avaliadoras: Colliers International Brasil, Binswanger Brasil Consultoria Imobiliária Ltda., Cushman & Wakefield Brasil Consultoria Imobiliária Ltda., CBRE Serviços Ltda., Grant Thornton Brasil Auditores Independentes Ltda. (“Avaliadores Autorizados”) passando o Valor de Avaliação a ser aquele definido no Laudo de Avaliação mais recente ou (b) o valor do Imóvel utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, o que for maior.

6.1.1. Para os fins de verificação de suficiência de garantia pela Fiduciária e pelo Agente Fiduciário, se aplicável, conforme disposto na Resolução CVM 17, será considerado o valor disposto na Cláusula 6.1 acima.

6.1.3. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Fiduciante ou do Patrimônio Separado, contratar empresa especializada para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia a qualquer momento, sem exigência de assembleia de titulares de CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS CONDIÇÕES GERAIS.

7.1. Registro do Contrato: Observado o disposto no Contrato de Cessão, as Partes convencionam que, sob pena de incidência de um Evento de Antecipação de Pagamento, conforme previsto no Contrato de Cessão, os Contratos de Alienação Fiduciária representativas das seguintes quantidades dos Imóveis deverão estar devidamente registrados nos respectivos cartórios de registro de imóveis nos seguintes prazos:

(i) em até 180 (cento e oitenta) dias contados da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definido no Contrato de Cessão), pelo menos 12 (doze) Imóveis do Grupo I (conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão); e

(ii) em até 180 (cento e oitenta) dias contados da celebração dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis do Grupo II, pelo menos 3 (três) Imóveis do Grupo II (conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão), sendo que em até 12 (doze) meses contados da primeira Data de Integralização dos CRI, o Fiduciante deverá encaminhar à Fiduciária o termo de liberação das Alienações Fiduciárias Carrefour (conforme definido no Contrato de Cessão), de forma que as referidas Alienações Fiduciárias estejam constituídas de forma prioritária à Fiduciária.

7.1.1. Este Contrato deverá ser protocolado para registro perante o cartório de registro de imóveis competente no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua celebração.

7.1.2. O Fiduciante deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção do registro do presente Contrato, entregar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário 1 (uma) via digital deste Contrato e seus eventuais aditamentos, conforme o caso, registrados nos respectivos cartórios de registro de imóveis competentes, bem como as certidões de matrícula dos Imóveis atualizadas, contemplando o registro deste Contrato e demonstrando que os Imóveis se encontram livres de quaisquer outros ônus ou gravames.

7.2. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(a) se para o Fiduciante:

GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjuntos 261 e 271, Pinheiros

CEP 05.426-100, São Paulo – SP

At.: Gustavo Sanchez Asdourian / Antonio Lopes / Luccas Bartoli

E-mail: gsa@guardian-gestora.com; acl@guardian-asset.com; lb@guardian-asset.com

(b) se para a Fiduciária:

BARI SECURITIZADORA S.A.

Avenida Faria Lima, nº 2.941, Cj 101, Jardim Paulistano

CEP 01452-000, São Paulo – SP

At.: Carolina Marcondes

Telefone: (11) 3562-9081

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

7.2.1 Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou (ii) 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).

7.2.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

7.3. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

7.4. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

7.5. Cessão pelas Partes: As Partes não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

7.6. Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

7.7. Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

7.8. Dia Útil: Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado nacional.

7.9. Assinatura Eletrônica: As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente instrumento e de quaisquer aditivos ao presente, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste instrumento (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse

instrumento (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil, dispensando-se a presença de testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA OITAVA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO.

8.1. Legislação Aplicável: Este Contrato será regido e interpretada de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

8.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como exclusivamente competente para analisar e julgar os conflitos oriundos desse Contrato.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato digitalmente, dispensando-se a presença de testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, [=] de dezembro de 2025.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinaturas do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel*")

Minuta – não assinar

BARI SECURITIZADORA S.A.
na qualidade de Fiduciária

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

**GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE
LIMITADA,**
representado por sua gestora **GUARDIAN GESTORA LTDA.**
na qualidade de Fiduciante

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO I – IMÓVEIS

[Nota: Inserir descrição do Imóvel conforme matrícula, bem como indicar o código do contribuinte/inscrição municipal]

ANEXO II - TERMO DE QUITAÇÃO

TERMO DE QUITAÇÃO

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 2, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60 ("**Fiduciária**"), neste ato representada na forma do seu Estatuto Social por [inserir qualificação dos representantes legais], na qualidade de fiduciária dos imóveis indicados na tabela abaixo, nos termos de cada "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis*" ("**Alienação Fiduciária**"), **DECLARO**, ter recebido integralmente o valor do saldo devedor no montante de R\$ [=] ([=]) dando, assim, **PLENA, GERAL E IRREVOGÁVEL QUITAÇÃO** da dívida, autorizando e requerendo o cancelamento da Alienação Fiduciária.

#	Imóvel	Matrícula
1	ATC 07 Dourados	28.018, do Cartório de Registro de Imóveis de Dourados
2	ATC 122 Pelotas Fragata	78.730, do Registro de Imóveis de Pelotas
3	ATC 151 Itapevi	10.867, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Itapevi
4	ATC 170 Governador Valadares	42.737, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Governador Valadares
5	ATC 192 Alagoinhas	17.369 e 28.673, ambas do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Alagoinhas
6	ATC 198 Estrela	30.609 e 30.966, ambas do Registro de Imóveis de Estrela
7	ATC 209 Ribeirão Via Norte	185.881, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto
8	ATC 235 Itanhaém	241.235, do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém
9	ATC 242 Viamão	73.843, do Ofício de Registro de Imóveis de Viamão
10	ATC 243 Caruaru Pólo	67.657, do Oficial de Registro de Imóveis de Caruaru
11	ATC 250 Ribeirão Pires	43.033, do Serviço de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires
12	ATC 261 Umuarama Av. Portugal	66.266, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Umuarama

#	Imóvel	Matrícula
13	ATC 280 Garanhuns	30.126, do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica de Garanhuns
14	ATC 323 Palmares	5.786, do Serviço Extrajudicial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Palmares
15	ATC 325 Valença	9.890, do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Valença

Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este Termo de Liberação pode ser assinado eletronicamente por meio de Docusign, Fepweb ou qualquer outra plataforma para assinaturas eletrônicas, com certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar **(i)** a identidade de cada representante legal, **(ii)** a vontade da Fiduciária em firmar este Termo de Quitação, e **(iii)** a integridade deste Termo de Liberação. Independentemente da data e do local em que a assinatura eletrônica de qualquer dos signatários for realizada, a data e o local deste instrumento serão aqueles escolhidos ao final deste instrumento.

Minuta – não assinar

BARI SECURITIZADORA S.A.

MINUTA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE PROPRIEDADE SUPERVENIENTE DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA

I – PARTES

Pelo presente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente de Bem Imóvel*” (“Contrato”), as partes:

na qualidade de fiduciante:

GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 63.759.978/0001-51 (“FII” ou “Fiduciante”), neste ato representado por sua gestora **GUARDIAN GESTORA LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 18.884, de 21 de junho de 2021, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjuntos 261 e 271, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37 (“Gestora”), neste ato representada na forma de seu contrato social;

e, na qualidade de fiduciária:

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 2, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seu estatuto social, adiante denominada “Securitizadora” ou “Fiduciária” (sendo o Fiduciante e a Fiduciária referidos em conjunto como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) em 21 de novembro de 2025 foi celebrado o “*Contrato Master de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças*” entre o **ATACADÃO S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 75.315.333/0001-09, na qualidade de vendedor (“Atacadão”), e o FII, na qualidade de comprador (“CCV”), por meio do qual o FII se comprometeu a adquirir a propriedade de 15 (quinze) imóveis de titularidade do Atacadão (“Imóveis”), dentre eles o imóvel objeto da matrícula nº [=], do [=]º Oficial de Registro de Imóveis de [=]/[=], devidamente descrito e caracterizado no Anexo I deste instrumento (“Imóvel”) e objeto do presente Contrato, e o Atacadão se comprometeu a outorgar as respectivas escrituras públicas de compra e venda dos Imóveis;

b) as escrituras públicas de compra e venda decorrem de operação denominada “*sale lease back*”, por meio da qual o Atacadão vende os Imóveis ao FII com o compromisso de ocupá-los por prazo determinado, nos termos do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e de cada “*Instrumento Particular de*

Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Especial “Sale and Lease Back” e Outras Avenças” (“Contratos de Locação”);

c) no âmbito do CCV, o Fiduciante constituirá a propriedade fiduciária de 03 (três) dos 15 (quinze) Imóveis, conforme identificados como Grupo II no Anexo I ao Contrato de Cessão (“Imóveis Propriedade Superveniente”), em favor do Atacadão (“Alienações Fiduciárias Existente”), sendo certo que, em ato imediatamente subsequente à celebração do instrumentos das Alienações Fiduciárias Carrefour, o Fiduciante constituirá propriedade fiduciária superveniente dos Imóveis Propriedade Superveniente em favor da Fiduciária;

d) a aquisição dos Imóveis pelo FII foi formalizada nesta data por meio da celebração da (i) escritura pública de compra e venda de imóveis lavrada pelo [=] tabelionato de notas da Comarca de [=], Estado de [=], no livro nº [=], às fls. [=]; (ii) escritura pública de compra e venda de imóveis lavrada pelo [=] tabelionato de notas da Comarca de [=], Estado de [=], no livro nº [=], às fls. [=]; e (iii) escritura pública de compra e venda de imóveis lavrada pelo [=] tabelionato de notas da Comarca de [=], Estado de [=], no livro nº [=], às fls. [=]; (“Escrituras Definitivas”), atualmente em fase de registro perante os respectivos cartórios de registro de imóveis; **[Nota: Inserir dados conforme escrituras públicas efetivamente lavradas]**

e) conforme disposto no CCV, (i) as Parcelas 36 Meses (conforme definidas no CCV), no montante de R\$ 139.996.695,76 (cento e trinta e nove milhões, novecentos e noventa e seis mil, seiscentos e noventa e cinco reais e setenta e seis centavos), que será pago em 36 (trinta e seis) parcelas mensais, vencendo-se a primeira no mesmo dia do mês subsequente ao efetivo pagamento da Parcela Fechamento (conforme definido no CCV) e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até final liquidação; (ii) a Parcela Final (conforme definida no CCV), no montante de R\$ 358.010.000,00 (trezentos e cinquenta e oito milhões e dez mil reais), que será paga em uma única parcela, em até 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Fechamento (conforme definido no CCV), sendo que tanto as Parcelas 36 Meses como a Parcela Final poderiam ser utilizadas pelo Cedente como lastro de uma operação de securitização, mediante a cessão pela Cedente à Cessionária dos direitos correspondentes às Parcelas 36 Meses e a Parcela Final (em conjunto, “Parcela Securitização”);

f) o valor correspondente à Parcela Securitização, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no CCV, configuram créditos imobiliários nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“Lei nº 14.430”), e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60” e “Créditos Imobiliários”, respectivamente);

g) a Securitizadora celebrará com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Instituição Custodiante” ou

“Agente Fiduciário”), o *“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças”* (*“Escritura de Emissão de CCI”*), pelo qual emitirá 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário (*“CCI”*) para representarem a totalidade dos Créditos Imobiliários;

h) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o nº 27, categoria “S1”, nos termos da Resolução CVM 60, e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 6º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (*“Lei nº 9.514”*) e da Lei nº 14.430;

i) observadas as condições precedentes descritas no *“Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”* celebrado nesta data entre o Atacadão, o FII e a Securitizadora (*“Contrato de Cessão”*), o Atacadão cedeu à Securitizadora, de forma onerosa, em caráter irrevogável, irretroatável e definitivo, sob responsabilidade e expensas exclusivas do FII, a totalidade dos Créditos Imobiliários, sem coobrigação do Atacadão pelo adimplemento dos Créditos Imobiliários, tampouco respondendo o Atacadão pela solvência do FII, nos termos do artigo 296 do Código Civil;

j) a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 65ª (sexagésima quinta) emissão da Cessionária (*“Emissão”* e *“CRI”*, respectivamente), conforme *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 65ª (Sexagésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Guardian Oportunidades Varejo Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada*, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário (*“Termo de Securitização”*, respectivamente), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea (b) da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (*“Resolução CVM 160”*), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (*“Oferta”*, *“Operação de Securitização”* e *“Investidores Qualificados”*, respectivamente);

k) no âmbito da Operação de Securitização, serão constituídas as garantias definidas no Contrato de Cessão em favor da Securitizadora, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido);

l) a Oferta contará com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (*“Coordenador Líder”*), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do *“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 65ª (Sexagésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Guardian Oportunidades Varejo Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada”*, a ser celebrado entre o Coordenador Líder, a Cessionária e o FII (*“Contrato de Distribuição”*);

m) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, *“Documentos da Operação”*): **(i)** as Escrituras Definitivas; **(ii)** o CCV; **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iv)** os Contratos de Alienação Fiduciária,

incluindo este Contrato; **(v)** o Contrato de Cessão Fiduciária; **(vi)** o Contrato de Cessão; **(vii)** os Contratos de Locação; **(viii)** o Contrato de Distribuição; **(ix)** o Termo de Securitização; **(x)** os avisos, anúncios e comunicados divulgados no âmbito da Oferta; **(xi)** os prospectos preliminar e definitivo da Oferta; **(xii)** a lâmina da Oferta; **(xiii)** quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI; e **(xiv)** os demais instrumentos celebrados ou que venham a ser celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta e demais contratos, anexos, e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos);

n) em garantia das Obrigações Garantidas serão constituídas propriedades fiduciárias dos Imóveis e propriedades fiduciárias supervenientes dos Imóveis Propriedade Superveniente, pelo Fiduciante em favor da Fiduciária, conforme previsto no Contrato de Cessão, por meio da celebração de instrumentos particulares de alienação fiduciária e instrumentos particulares de alienação fiduciária de propriedade superveniente distintos, um para cada um dos Imóveis e dos Imóveis Propriedade Superveniente (“Contratos de Alienação Fiduciária”), conforme o caso, sendo a constituição da propriedade fiduciária superveniente do Imóvel formalizada nos termos deste Contrato;

(h) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, tendo sido devidamente assistidas por advogados ao longo da negociação dos Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Assim, resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato, que se regerá pela Lei Federal nº 9.514 de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514”), Lei Federal nº 10.402 de 10 de janeiro de 2002, pelas cláusulas abaixo e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SUPERVENIENTE.

1.1. Objeto: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, o Fiduciante aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária a propriedade fiduciária superveniente do Imóvel descrito no Anexo I deste Contrato, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações nele já realizadas e as que lhe forem acrescidas em qualquer momento no futuro, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel, seja por acessão física, industrial ou natural, independentemente de qualquer outra formalidade, bem como eventuais matrículas que venham a suceder a atual matrícula do Imóvel, incluindo, mas não se limitando, em decorrência de desdobramentos, desmembramentos, estremeções, incorporação imobiliária, loteamentos urbanos e/ou rurais futuros, bem como todos e quaisquer demais direitos relativos ao Imóvel que estes detenham ou venham a possuir (“Alienação Fiduciária Superveniente”).

1.1.1 As Partes esclarecem que a garantia constituída sobre o Imóvel objeto deste Contrato garante [●] % ([●] por cento) do valor das Obrigações Garantidas (termo abaixo definido) (“Percentual das Obrigações Garantidas”).

1.2. Constituição da Propriedade Fiduciária: A constituição da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma das Cláusulas 1.1 e 1.1.1 acima, opera-se com o registro da presente Alienação Fiduciária Superveniente no respectivo cartório de registro de imóveis competente e subsistirá até a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas.

1.2.1 Nos termos do inciso IV do artigo 24 da Lei nº 9.514, a Fiduciante declara que o Imóvel foi adquirido por meio das Escrituras Definitivas, atualmente em fase de registro perante o cartório de registro de imóveis competente.

1.2.1.1. As Partes atribuem ao Imóvel o valor indicado na Cláusula 6.1 deste Contrato.

1.2.2. A Locatária permanecerá na posse direta do Imóvel e o Fiduciante permanecerá na posse indireta do Imóvel, e a ela será assegurada a livre utilização do Imóvel, por sua conta e risco, bem como a utilização de todas as benfeitorias, acessões e equipamentos que eventualmente os guarneçam, exceto na hipótese de inadimplência, conforme disposto no inciso V do artigo 24 da Lei nº 9.514, observado o Contrato de Locação.

1.2.3. Para todos os fins e direitos, a Fiduciante declara conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação.

1.3 Caráter Superveniente. A Alienação Fiduciária Superveniente prevista neste Contrato é constituída sobre a propriedade fiduciária superveniente do Imóvel, nos termos do artigo 22, parágrafo 3º da Lei nº 9.514/97, de modo que a plena eficácia desta dependerá do cancelamento do registro da Alienação Fiduciária Existente (“Condição Suspensiva”).

1.3.1 O Fiduciante obriga-se a, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da outorga do termo de liberação integral da Alienação Fiduciária Existente (“Termo de Liberação AF Existente”), apresentar o respectivo termo à Fiduciária para atendimento à Condição Suspensiva. A Alienação Fiduciária Superveniente passará automaticamente a ser plenamente eficaz e exequível, independentemente de qualquer aditamento, notificação, assinatura de qualquer outro documento ou prática de qualquer outro ato por qualquer das partes deste Contrato ou de terceiros, a partir do cancelamento do registro da AF Existente e observadas as formalidades previstas na Cláusula 1.3.2 e seguintes.

1.3.2 Não obstante o disposto acima, o Fiduciante obriga-se a, sendo responsável por todas as despesas incorridas em tal ato, (i) em até 5 (cinco) Dias Úteis do encerramento do prazo de que trata a Cláusula 1.3 acima, protocolar o Termo de Liberação AF Existente no cartório de registros de imóveis competente para averbação do cancelamento do registro da Alienação Fiduciária Existente; e (ii) comprovar a sua efetiva averbação em até 30 (trinta) dias do referido protocolo, podendo este prazo ser prorrogado por 2 (dois) períodos sucessivos de 30 (trinta) dias caso o Fiduciante comprove que o atraso da averbação foi causado exclusivamente por culpa da serventia imobiliária e desde que o Fiduciante tenha tempestivamente iniciado as medidas necessárias para a superação de todas as eventuais exigências formuladas pelo referido cartório de registro de imóveis logo após o respectivo conhecimento.

1.3.3 Não obstante o disposto nas cláusulas 1.3, 1.3.1 e 1.3.2, acima, com relação ao cancelamento da Alienação Fiduciária Existente, nos termos do parágrafo 4º do artigo 22 da Lei 9.514, em razão do caráter superveniente do presente Contrato, a Alienação Fiduciária Existente terá prioridade em relação à Alienação Fiduciária Superveniente, observado que, no caso de excussão do Imóvel, os direitos do Fiduciário sub-roga-se no preço obtido, cancelando-se o registro da presente Alienação Fiduciária Superveniente.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS.

2.1. Características das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas têm as características descritas no Contrato de Cessão, que, para os fins do artigo 1.362 do Código Civil e do artigo 24 da Lei nº 9.514, constituem parte integrante e inseparável desta Alienação Fiduciária Superveniente como se nela estivessem transcritos.

2.1.1. Descrição dos CRI aos quais os Créditos Imobiliários correspondem integralmente: **(i) Valor Nominal Unitário:** R\$ 358.010.000,00 (trezentos e cinquenta e oito milhões e dez mil reais); **(ii) Prazo:** 1.096 (mil e noventa e seis) dias, a contar da Data de Emissão; **(iii) Forma de Pagamento:** Mensal, conforme Termo de Securitização; **(iv) Multa Indenizatória:** Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias devidas, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de **(i)** multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; **(ii)** juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; e **(iii)** correção monetária segundo IPCA/IBGE, sem prejuízo da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. O mesmo se aplica em caso de impontualidade exclusiva da Securitizadora, no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares de CRI caso ela tenha recebido os recursos na data de pagamento correta no Patrimônio Separado, quando esta deverá arcar com os encargos descritos acima; **(v) Atualização Monetária:** N/A; **(v) Remuneração dos CRI:** sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes à 14,00% (quatorze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis **(vi) Data de Início:** Data de Integralização dos CRI.

2.1.2. Descrição das Obrigações Garantidas: Todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** o pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor, abrangendo seu valor principal, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como a Antecipação de Pagamento Obrigatória (conforme definida no Contrato de Cessão), prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Cessão de Créditos (conforme definida no Contrato de Cessão), incluindo os CRI; **(ii)** o pagamento da Multa Indenizatória (conforme definido no Contrato de Cessão); **(iii)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(iv)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pelo FII relacionado à constituição e aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Cessionária, o Agente Fiduciário e/ou qualquer dos titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias

ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”).

2.2. Demais Características: Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as Obrigações Garantidas também estão perfeitamente descritas e caracterizadas no Contrato de Cessão e nos Documentos da Operação.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA GARANTIA FIDUCIÁRIA.

3.1. Abrangência da Alienação Fiduciária Superveniente: A presente Alienação Fiduciária Superveniente abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nele já realizadas e as futuras, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à quitação do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, inclusive atualização monetária e encargos moratórios, conforme aplicáveis, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente todas as Obrigações Garantidas.

3.2. Compromisso do Fiduciante: O Fiduciante se compromete a diligenciar para que a Locatária (i) renove anualmente sua apólice global de Seguro Patrimonial, conforme definida no Contrato de Locação; ou (ii) contrate e mantenha sempre contratado seguro em condições similares, devendo, em ambos os casos, o Fiduciante encaminhar o comprovante de renovação, ou contratação, conforme aplicável, do novo Seguro Patrimonial em 2 (dois) Dias Úteis contados do seu recebimento. Ademais, a Fiduciária declara, desde já, de forma irrevogável e irretratável que não possui qualquer objeção quanto à exploração comercial do Imóvel, nos moldes em que é realizada nesta data, nos termos do Contrato de Locação, desde que respeitadas a natureza, finalidade e as licenças relacionadas ao Imóvel, e desde que as atividades nele desenvolvidas não atentem os bons usos e costumes, ressalvados os atos de responsabilidade da Locatária, que seguirão os termos e condições do Contrato de Locação.

3.3. Constituição da Propriedade Fiduciária: Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária Superveniente no cartório de registro de imóveis competente, estará constituída a propriedade fiduciária superveniente sobre o Imóvel em nome da Fiduciária observado o disposto na Cláusula 1.3.1 acima. .

3.4. Posse Direta: A posse direta do Imóvel fica investida à Locatária (conforme termo definido no Contrato de Locação), pelo prazo do Contrato de Locação, e, após a superação da Condição Suspensiva, o Fiduciante será investido na posse indireta do Imóvel exclusivamente enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, nos termos da Cláusula 1.2.2. acima, obrigando-se o Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar ou fazer com que sejam pagos pontualmente todos os tributos e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele ou que sejam inerentes à garantia fiduciária, observado o disposto nos itens abaixo e o Contrato de Locação.

3.4.1. O Fiduciante e a Fiduciária ratificam existir o Contrato de Locação do Imóvel.

3.4.2. Em vista do disposto na cláusula 3.4.1. acima, para os fins do §7º, do art. 27, da Lei nº 9.514, a Fiduciária expressamente dá sua aquiescência à locação do Imóvel, sem qualquer restrição.

3.5. Reembolso de Encargos: Se a Fiduciária vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel ou à propriedade fiduciária, incluindo eventuais depósitos judiciais feitos pela Fiduciária em execuções fiscais de tributos referentes ao Imóvel, o Fiduciante deverá reembolsá-la dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

3.6. Direito de Comprovação de Pagamento: A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência, exigir comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, desde que relacionadas ao Imóvel e à construção nele existente, sendo certo que, para fins de cumprimento desta Cláusula 3.6., poderão ser apresentados quaisquer documentos aptos para a comprovação da referida adimplência.

3.7. Retenção de Benfeitorias: Nos termos do § 4º do art. 27 da Lei n.º 9.514, não haverá direito de retenção por benfeitorias.

3.8. Cancelamento da Propriedade Fiduciária: Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel a seu favor, o Fiduciante deverá apresentar aos cartórios de registro de imóveis competentes o termo de quitação referente às Obrigações Garantidas ("Termo de Quitação"), constante do Anexo III deste Contrato, emitido pela Fiduciária, consolidando-se no Fiduciante a propriedade plena do Imóvel.

3.8.1. A Fiduciária deverá entregar o Termo de Quitação para o Fiduciante em até 30 (trinta) dias após a quitação integral das Obrigações Garantidas, conforme previsão do §1º do art. 25 da Lei 9.514, comprometendo-se a emitir referido termo em até 5 (cinco) dias úteis a partir do recebimento do termo de quitação emitido pelo Agente Fiduciário comprovando a liquidação das Obrigações Garantidas.

3.9. Alienação Fiduciária da Propriedade Superveniente do Imóvel: As partes concordam que o Fiduciante não poderá constituir garantia de alienação fiduciária, em terceiro grau, sobre a propriedade superveniente do Imóvel e/ou extensão da Alienação Fiduciária constituída em garantia em favor da Fiduciária, nos termos deste Contrato, nos termos do artigo 22, §3º, da Lei nº 9.514, conforme redação disposta no artigo 2º da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, sem anuência prévia e expressa da Fiduciária.

3.10. Mandato. Sem prejuízo das obrigações do Fiduciante mencionadas acima, o Fiduciante, neste ato e mediante esta Cláusula, outorga em favor da Fiduciária, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, mandato para agir em seu nome com o fim específico de tomar todas as providências necessárias, respeitados os termos e condições deste Contrato, para realizar a averbação e o registro do presente Contrato, bem como a averbação de eventuais aditamentos nas matrículas do Imóvel, podendo praticar todos os atos e celebrar todos e quaisquer instrumentos em nome do Fiduciante para viabilizar a referida e o registro do presente Contrato, bem como dos eventuais aditamentos nas matrículas do Imóvel.

CLÁUSULA QUARTA – DA MORA E INADIMPLEMENTO.

4.1. Possibilidade de Excussão de Garantia: O não pagamento de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas e devidas, observada a Condição Suspensiva e eventuais prazos de cura previstos nos Documentos da Operação ou em razão de um Evento de Antecipação de Pagamento (conforme definido no Contrato de Cessão), depois de devidamente comunicadas ao Fiduciante, nos termos desta Cláusula, bastará para a configuração da mora.

4.1.1. A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará, ao Fiduciante, a imediata responsabilidade pelo pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, incluindo, mas não se limitando a principal, encargos moratórios, correção monetária, remuneração, penalidades e demais acessórios, conforme aplicáveis, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, conforme aplicável, nos termos do §6º do artigo 22 da Lei nº 9.514.

4.1.2. Após o decurso do prazo de 02 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver se caracterizado a mora, sem que haja o regular adimplemento da respectiva obrigação, nos termos deste Contrato, a Fiduciária iniciará, sem qualquer formalidade adicional, o procedimento de excussão desta Alienação Fiduciária Superveniente por meio da intimação do Fiduciante, nos termos dos artigos 26, 27 e 27-A da Lei nº 9.514.

4.1.3. Nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei nº 9.514, o Fiduciante será intimado para purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os prêmios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições. Na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia das Obrigações Garantidas, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade.

4.1.4. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem os acréscimos pactuados, bem como o pagamento parcial das Obrigações Garantidas, não exonerará o Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando o Fiduciante em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.2. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos: (i) a intimação será requerida pela Fiduciária ou por solicitação dos Titulares dos CRI, diretamente ou representados pelo Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão), a um dos cartórios de registro de imóveis competentes após o prazo de carência de que trata a Cláusula 4.1.2. acima, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais; (ii) a diligência de intimação será realizada pelo cartório de registro de imóveis respectivo, podendo, a critério desse cartório de registro de imóveis, vir a ser realizada por seu preposto ou através do cartório de registro de títulos e documentos da comarca respectiva, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo Fiduciante ou por quem deva receber a intimação; (iii) a intimação será feita ao Fiduciante, a seu representante ou a procurador regularmente constituído; (iv) quando, por 2 (duas) vezes, o cartório de registro de imóveis competente ou o cartório de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver

procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, nos termos do parágrafo 3º-A do artigo 26 da Lei nº 9.514, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil; (v) nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o item (iv) acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, nos termos do parágrafo 3º-B, do artigo 26 da Lei nº 9.514; e (vi) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo cartório de registro de imóveis ou pelo oficial do cartório de registro de títulos e documentos da comarca responsável pela diligência, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias, ou menos, em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

4.2.1. Presume-se que o Fiduciante se encontra em lugar ignorado quando não for encontrado no local do Imóvel nem no endereço que tenha fornecido por último, observado que, na hipótese de o Fiduciante ter fornecido contato eletrônico no contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia.

4.2.2. É de responsabilidade do Fiduciante informar à Fiduciária sobre a alteração de seu domicílio.

4.2.3. Decorrido o prazo de 15 (quinze) dias de que trata a Cláusula 4.1.3. acima, sem a purgação da mora, o cartório de registro de imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na respectiva matrícula do Imóvel, da consolidação da sua propriedade em favor da Fiduciária, com a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

4.2.4. Nos termos do artigo 27, parágrafo 8º, da Lei 9.514 e do artigo 1.368-B do Código Civil, a Fiduciária (ou o adquirente no leilão, conforme o caso) será responsável pelos tributos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam sobre o Imóvel após a consolidação da propriedade do Imóvel e sempre em relação a fatos geradores posteriores à data de consolidação da propriedade do Imóvel.

4.3. Obrigações do Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, o Fiduciante, obriga-se a: a)- não praticar, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, atos que afastem a validade, eficácia e a vigência, em perfeita ordem, da presente Garantia; b)- manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias: (i) à assinatura deste Contrato; (ii) ao cumprimento de todas as suas obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor e (iii) à validade da Alienação Fiduciária Superveniente do Imóvel; c)- cumprir integralmente as suas obrigações previstas expressamente no Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação; d)- defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que seja movido em face do Fiduciante e que seja diretamente relacionado a ele e/ou às sociedades do seu mesmo grupo econômico, desde que, em todos os casos, possa afetar, de forma relevante, no todo ou em parte, o Imóvel, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pelo Fiduciante, conforme o caso; e)- não ceder, transferir ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e

expressa autorização da Fiduciária, sendo certo que, para fins de outorga da presente garantia, nos termos da Cláusula 12.2 do Contrato de Locação, o Fiduciante deverá obter a prévia e expressa autorização da Locatária;

f)- não, gravar, arrendar, locar, dar em comodato ou onerar o Imóvel em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, excetuada a possibilidade de outorga de garantia em caráter superveniente, nos termos do artigo 22, §3º, da Lei nº 9.514; g)- dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições; h)- assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária, a seu exclusivo custo e despesas, todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para:

(i) proteger o Imóvel, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato e da Garantia aqui constituída; i)- obriga-se a manter regular ou, conforme o caso, regularizar quaisquer pendências registrais, georreferências, urbanísticas ou de outra natureza que possam impactar a efetiva constituição das Alienação Fiduciária nos termos descritos neste Contrato previamente ao prazo máximo de registro no Cartório de Registro de Imóveis indicado na Cláusula 1.3.2, bem como, após o efetivo registro, manter tais requisitos de regularidade de modo a não impactar a eventual consolidação da propriedade do Imóvel objeto de Alienação Fiduciária Superveniente e excussão dos direitos a ele correlacionados nos termos deste Contrato; j)- mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções por escrito emanadas da Fiduciária para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída; k)- manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e o Imóvel livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, exceto aqueles decorrentes do presente Contrato; l)- obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (i) para a validade ou exequibilidade deste Contrato; (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iii) para a continuidade das suas operações; m)- autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ele indicado, a inspecionar o Imóvel, caso assim solicitado pela Fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência e toda a documentação a ele relacionada; n)- pagar ou fazer com que sejam pagos antes que qualquer multa, penalidade, juros ou custos recaiam sobre o Imóvel, todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre o Imóvel; e o)- diligenciar para que a Locatária (i) renove anualmente sua apólice global de Seguro Patrimonial, conforme definida no Contrato de Locação; ou (ii) contrate e mantenha sempre contratado seguro em condições similares, devendo, em ambos os casos, o Fiduciante encaminhar à Securitizadora o comprovante de renovação, ou contratação, conforme aplicável, do novo Seguro Patrimonial em 2 (dois) Dias Úteis contados do seu recebimento.

4.4. Declarações do Fiduciante: O Fiduciante presta nesta data, as seguintes declarações à Fiduciária: (i) é um fundo de investimento validamente constituído e em funcionamento em conformidade com a regulamentação aplicável e devidamente registrados na CVM; (ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas necessárias para autorizar a sua celebração, implementarem todas as operações aqui previstas e cumprirem todas as obrigações aqui assumidas, que serão tratadas de boa-fé e com lealdade; (iii)

está apto a cumprir as suas obrigações previstas neste Contrato; (iv) não depende economicamente das outras Partes; (v) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato; (vi) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; (vii) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível do Fiduciante de acordo com os seus termos; (viii) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou documentos constitutivos, conforme seja o caso; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada, conforme seja o caso; (c) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e (d) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que seja parte; (ix) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato, conforme seja o caso, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato; (x) foi informado e avisado de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foram assistidas por assessores legais na sua negociação; (xi) as declarações e garantias prestadas pelo Fiduciante neste Contrato são verdadeiras e corretas; (xii) tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e são capazes de assumir tais obrigações, riscos e encargos; (xiii) não está se utilizando deste Contrato para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor; (xiv) conforme lhe foi declarado quando da aquisição do Imóvel e no seu melhor conhecimento, não há qualquer decreto ou mesmo processo de desapropriação, tombamento ou demarcação de terras em trâmite, recaindo sobre o Imóvel, total ou parcialmente; (xv) possui patrimônio líquido suficiente para garantir eventual condenação proveniente das ações eventualmente em curso em seu nome; (xvi) conforme lhe foi declarado quando da aquisição do Imóvel e no seu melhor conhecimento não há notificações ou autos de infração relativos à violação de normas tributárias, edilícias e de uso do solo, ambientais e trabalhistas relacionadas ao uso do Imóvel ou à sua titularidade que possam ou venham a afetar a presente Alienação Fiduciária Superveniente; (xvii) conforme lhe foi declarado quando da aquisição do Imóvel, as atividades exercidas no Imóvel sempre foram conduzidas em cumprimento à legislação ambiental em vigor, de modo que lhe foi declarado o desconhecimento sobre qualquer condição ou evento que poderia constituir uma violação ou ser fundamento para qualquer violação da legislação ambiental, não havendo quaisquer investigações instauradas por autoridades, autos de infração impondo penalidades, processos administrativos ou judiciais, celebração de Termos de Ajustamento de Conduta, Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental ou equivalente sobre o Imóvel ou sobre as atividades desenvolvidas no Imóvel em razão de desrespeito às normas de proteção ao meio ambiente; (xix) a Alienação Fiduciária Superveniente objeto deste Contrato não configura fraude à execução, conforme o artigo 792 do Código de Processo Civil Brasileiro; (xx) declara e assegura que o Imóvel não tem natureza de bem essencial às suas atividades empresariais, ou e/ou de qualquer terceiro, renunciando expressamente, de forma irrevogável e irretratável, e na melhor forma de direito a quaisquer alegações futuras neste sentido, especialmente quanto direitos que pudessem advir do artigo 49, §3º, da Lei nº 11.101, sendo certo que a presente declaração é prestada de boa-fé, livre de vícios e no pleno exercício da autonomia privada que lhe é garantida no contexto de um negócio jurídico paritário; (xxi) não omitiu qualquer fato que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, operacional, reputacional ou jurídica do Fiduciante; (xxii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras

obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja exigibilidade esteja suspensa; e (xxiii) não há pendências judiciais ou administrativas que possam colocar em risco o Imóvel ou a capacidade de cumprimento, pelo Fiduciante, de suas obrigações decorrentes deste Contrato.

4.5. Declarações da Fiduciária: A Fiduciária declara e garante, nesta data, que: (i) é companhia securitizadora, registrada na CVM na categoria S1, sob o nº 27, em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor; (ii) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos; (iii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto; (iv) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; (v) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações nele assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida; e (vi) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir em nome da Fiduciária as obrigações estabelecidas neste Contrato.

4.6. No âmbito da Oferta foram constituídas diversas garantias pelo Fiduciante em favor da Fiduciária, conforme previsto no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUINTA – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL.

5.1. Alienação do Imóvel: Não purgada a mora dentro do prazo previsto na Cláusula 4.1.3. acima, e uma vez consolidada a propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, mediante a respectiva averbação na matrícula do Imóvel, o Imóvel deverá ser alienado pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos abaixo e nos artigos 27 da Lei n.º 9.514 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita: (i) a alienação far-se-á sempre extrajudicialmente, por leilão público, nos termos e condições previstos no art. 27-A da Lei nº 9.514; (ii) o primeiro leilão público será realizado dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, devendo o Imóvel ser ofertado, no primeiro leilão pelo Valor de Avaliação (conforme definido abaixo) ou pelo valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, o que for maior. As datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao Fiduciante mediante correspondência dirigida aos endereços físicos e eletrônicos constantes na Cláusula 7.2. abaixo; (iii) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor de Avaliação (conforme definido abaixo) ou ao valor venal do Imóvel utilizado para fins de cálculo do imposto sobre transmissão de bens imóveis - ITBI, conforme alínea “ii” acima, dos dois o maior, o Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, pelos valores das Obrigações Garantidas, atualizados, com todos os encargos apurados até então e acrescidos da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pela Fiduciária, a seu exclusivo

critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do Imóvel, sendo que poderá ser recusado o maior lance oferecido para o Imóvel, desde que inferior ao Valor da Dívida, conforme previsto na Cláusula 1.5. acima, caso em que a Fiduciária ficará, em nome e em benefício dos titulares dos CRI, com o respectivo Imóvel como pagamento de parte da dívida do Fiduciante perante os titulares de CRI, que corresponda a metade do Valor de Avaliação, nos termos do Artigo 27, §§ 2º, 5º e 6º-A da Lei nº 9.514; (iv) ao Fiduciante será facultado exercer seu direito de preferência com relação ao Imóvel entre a data de consolidação da propriedade em nome da Fiduciária e a realização do segundo leilão, por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos, às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive aos valores correspondentes ao ITBI, e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao Fiduciante, o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis, inclusive das custas e dos emolumentos (v) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. O Fiduciante será comunicado na forma deste Contrato acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; (vi) a Fiduciária, já como titular da propriedade plena, transmitirá tal propriedade e a posse do Imóvel ao licitante vencedor; (vii) se o produto do segundo leilão não for suficiente para o pagamento integral das obrigações Garantidas, o Fiduciante continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias das Obrigações Garantidas; e (x) Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.

5.2. Conceitos para Fins de Leilão: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos: a) valor do Imóvel que será utilizado em caso de Leilão, é aquele mencionado na Cláusula 6.1 abaixo, já incluindo o valor das benfeitorias e acessões; b) valor da dívida é aquele mencionado na Cláusula 1.5 acima, equivalente à soma das seguintes quantias: (i) valor das Obrigações Garantidas, nele incluídas as prestações não pagas, atualizado monetariamente pro rata die até o dia do leilão bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas; (ii) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em bom estado de manutenção e conservação, a menos que o Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente no leilão extrajudicial; (iii) despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iv) Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; e (v) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária; e c) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros: (i) os encargos e custas de intimação do Fiduciante; (ii) os encargos e custas com a publicação de editais; (iii) a comissão do leiloeiro; e (iv) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridos pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato e eventuais tributos ou impostos que eram de responsabilidade do Fiduciante e não foram pagos.

5.3. Importância a ser Restituída: A importância que eventualmente sobejar depois do primeiro ou segundo leilão será restituída ao Fiduciante.

5.4. Reintegração Judicial: Em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se o Fiduciante ciente de que, nos

termos do artigo 30 da Lei n.º 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do art. 37-A da Lei n.º 9.514, e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária Superveniente.

5.4.1. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos na presente Cláusula 5.4. estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos estabelecidos na presente Cláusula.

5.4.2. Responde o Fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel, até a data em que a Fiduciária o vier a ser imitado na posse.

CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO.

6.1. Valor de Avaliação: As Partes convencionam que o valor de venda do Imóvel, na presente data, para fins de leilão, é de R\$ [=] ([=]), conforme laudo de avaliação emitido pela empresa D2 Engenharia e Avaliações Ltda. em [=] de [=] de 2025 (“Laudo de Avaliação”), o qual deverá ser atualizado anualmente às expensas do Fiduciante, por uma das seguintes empresas avaliadoras: Colliers International Brasil, Binswanger Brasil Consultoria Imobiliária Ltda., Cushman & Wakefield Brasil Consultoria Imobiliária Ltda., CBRE Serviços Ltda., Grant Thornton Brasil Auditores Independentes Ltda. (“Avaliadores Autorizados”) passando o Valor de Avaliação a ser aquele definido no Laudo de Avaliação mais recente ou (b) o valor do Imóvel utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, o que for maior.

6.1.1. Para os fins de verificação de suficiência de garantia pela Fiduciária e pelo Agente Fiduciário, se aplicável, conforme disposto na Resolução CVM 17, será considerado o valor disposto na Cláusula 6.1 acima.

6.1.3. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Fiduciante ou do Patrimônio Separado, contratar empresa especializada para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia a qualquer momento, sem exigência de assembleia de titulares de CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS CONDIÇÕES GERAIS.

7.1. Registro do Contrato: Observado o disposto no Contrato de Cessão, as Partes convencionam que, sob pena de incidência de um Evento de Antecipação de Pagamento, conforme previsto no Contrato de Cessão, os Contratos de Alienação Fiduciária representativas das seguintes quantidades dos Imóveis deverão estar devidamente registrados nos respectivos cartórios de registro de imóveis nos seguintes prazos:

(i) em até 180 (cento e oitenta) dias contados da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme

definido no Contrato de Cessão), pelo menos 12 (doze) Imóveis do Grupo I (conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão); e

(ii) em até 180 (cento e oitenta) dias contados da celebração dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis do Grupo II, pelo menos 3 (três) Imóveis do Grupo II (conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão), sendo que em até 12 (doze) meses contados da primeira Data de Integralização dos CRI, o Fiduciante deverá encaminhar à Fiduciária o termo de liberação das Alienações Fiduciárias Carrefour (conforme definido no Contrato de Cessão), de forma que as referidas Alienações Fiduciárias estejam constituídas de forma prioritária à Fiduciária.

7.1.1. Este Contrato deverá ser protocolado para registro perante o cartório de registro de imóveis competente no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua celebração.

7.1.2. O Fiduciante deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção do registro do presente Contrato, entregar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário 1 (uma) via digital deste Contrato e seus eventuais aditamentos, conforme o caso, registrados nos respectivos cartórios de registro de imóveis competentes, bem como as certidões de matrícula dos Imóveis atualizadas, contemplando o registro deste Contrato e demonstrando que os Imóveis se encontram livres de quaisquer outros ônus ou gravames.

7.2. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(a) se para o Fiduciante:

GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjuntos 261 e 271, Pinheiros

CEP 05.426-100, São Paulo – SP

At.: Gustavo Sanchez Asdourian / Antonio Lopes / Luccas Bartoli

E-mail: gsa@guardian-gestora.com; acl@guardian-asset.com; lb@guardian-asset.com

(b) se para a Fiduciária:

BARI SECURITIZADORA S.A.

Avenida Faria Lima, nº 2.941, Cj 101, Jardim Paulistano

CEP 01452-000, São Paulo – SP

At.: Carolina Marcondes

Telefone: (11) 3562-9081

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

7.2.1 Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob

protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou (ii) 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).

7.2.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

7.3. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

7.4. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

7.5. Cessão pelas Partes: As Partes não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

7.6. Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

7.7. Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

7.8. Dia Útil: Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado nacional.

7.9. Assinatura Eletrônica: As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente instrumento e de quaisquer aditivos ao presente, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste instrumento (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse instrumento (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil, dispensando-se a presença de testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA OITAVA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO.

8.1. Legislação Aplicável: Este Contrato será regido e interpretada de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

8.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como exclusivamente competente para analisar e julgar os conflitos oriundos desse Contrato.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato digitalmente, dispensando-se a presença de testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, [=] de [=] de 2025.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinaturas do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente de Bem Imóvel*")

Minuta – não assinar

BARI SECURITIZADORA S.A.
na qualidade de Fiduciária

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA,
representado por sua gestora **GUARDIAN GESTORA LTDA.**
na qualidade de Fiduciante

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO I – IMÓVEIS

[Nota: Inserir descrição do Imóvel conforme matrícula, bem como indicar o código do contribuinte/inscrição municipal]

ANEXO II - TERMO DE QUITAÇÃO

TERMO DE QUITAÇÃO

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 2, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60 ("**Fiduciária**"), neste ato representada na forma do seu Estatuto Social por [inserir qualificação dos representantes legais], na qualidade de fiduciária dos imóveis indicados na tabela abaixo, nos termos de cada "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis*" ("**Alienação Fiduciária**"), **DECLARO**, ter recebido integralmente o valor do saldo devedor no montante de R\$ [=] ([=]) dando, assim, **PLENA, GERAL E IRREVOGÁVEL QUITAÇÃO** da dívida, autorizando e requerendo o cancelamento da Alienação Fiduciária.

#	Imóvel	Matrícula
1	ATC 07 Dourados	28.018, do Cartório de Registro de Imóveis de Dourados
2	ATC 122 Pelotas Fragata	78.730, do Registro de Imóveis de Pelotas
3	ATC 151 Itapevi	10.867, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Itapevi
4	ATC 170 Governador Valadares	42.737, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Governador Valadares
5	ATC 192 Alagoinhas	17.369 e 28.673, ambas do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Alagoinhas
6	ATC 198 Estrela	30.609 e 30.966, ambas do Registro de Imóveis de Estrela
7	ATC 209 Ribeirão Via Norte	185.881, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto
8	ATC 235 Itanhaém	241.235, do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém
9	ATC 242 Viamão	73.843, do Ofício de Registro de Imóveis de Viamão
10	ATC 243 Caruaru Pólo	67.657, do Oficial de Registro de Imóveis de Caruaru
11	ATC 250 Ribeirão Pires	43.033, do Serviço de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires
12	ATC 261 Umuarama Av. Portugal	66.266, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Umuarama

#	Imóvel	Matrícula
13	ATC 280 Garanhuns	30.126, do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica de Garanhuns
14	ATC 323 Palmares	5.786, do Serviço Extrajudicial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Palmares
15	ATC 325 Valença	9.890, do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Valença

Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este Termo de Liberação pode ser assinado eletronicamente por meio de Docusign, Fepweb ou qualquer outra plataforma para assinaturas eletrônicas, com certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar **(i)** a identidade de cada representante legal, **(ii)** a vontade da Fiduciária em firmar este Termo de Quitação, e **(iii)** a integridade deste Termo de Liberação. Independentemente da data e do local em que a assinatura eletrônica de qualquer dos signatários for realizada, a data e o local deste instrumento serão aqueles escolhidos ao final deste instrumento.

Minuta – não assinar

BARI SECURITIZADORA S.A.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 65ª (SEXAGÉSIMA QUINTA)
EMIÇÃO DA**

BARI SECURITIZADORA S.A.
como Emissora

celebrado com

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
como Agente Fiduciário

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Datado de 09 de dezembro de 2025



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 65ª (SEXAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA BARI SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

BARI SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria "S1", sob o nº 27, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 2, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora");

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social nomeado nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021 ("Agente Fiduciário"); e

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário, serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

Celebram o presente Termo de Securitização (conforme definido abaixo), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos certificados de recebíveis imobiliários da 65ª (sexagésima quinta) emissão da Emissora ("CRI"), em série única, para distribuição pública, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM, destinada a Investidores Qualificados (conforme definido abaixo), da Lei nº 9.514 (conforme definido abaixo), da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), o qual será regido pelas cláusulas a seguir.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo de Securitização. Além disso, **(i)** os cabeçalhos e



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

" <u>Agente Fiduciário</u> ":	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
" <u>Alienações Fiduciárias de Imóveis</u> ":	Conforme definido na Cláusula Quinta deste instrumento;
" <u>ANBIMA</u> ":	Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais;
" <u>Anúncio de Encerramento</u> ":	Significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;
" <u>Anúncio de Início</u> ":	Significa o anúncio de início da Oferta relativo aos CRI, a ser divulgado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160;
" <u>Assembleia Especial de Titulares dos CRI</u> " ou " <u>Assembleia Especial</u> ":	Conforme definido na Cláusula Treze deste instrumento;
" <u>Aviso ao Mercado</u> "	Significa o aviso ao mercado da Oferta relativo aos CRI, a ser divulgado nos termos do artigo 57, parágrafo 1º da Resolução CVM 160
" <u>Auditor Independente do Patrimônio Separado</u> ":	Significa o auditor responsável pela auditoria da Emissora e do Patrimônio Separado;
" <u>B3</u> ":	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;



" <u>Agente de Liquidação</u> ":	ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº. 100 – Torre Itausa, Parque Jabaquara, CEP 04.344-902, São Paulo, SP, inscrito no CNPJ 60.701.190/0001-04;
" <u>Boletim de Subscrição</u> ":	São os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
" <u>CCI</u> ":	Significa a cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários;
" <u>CCV</u> ":	Significa o <i>“Contrato Master de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças”</i> celebrado em 21 de novembro de 2025 entre o Cedente e o FII;
" <u>Cedente</u> ":	ATACADÃO S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ sob o nº 75.315.333/0001-09;
" <u>Cessão de Créditos</u> ":	A cessão, pelo Cedente à Emissora, de forma irrevogável e irretratável, da totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, os quais se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza que impeçam a cessão, observado o disposto no Contrato de Cessão;
" <u>Cessão Fiduciária</u> ":	Significa a cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do Devedor decorrentes de todos os Contratos de Locação, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
" <u>CETIP21</u> ":	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>Código ANBIMA</u> ":	Significa o <i>“Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”</i> , em vigor nesta data;



<u>“Código Civil”:</u>	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
<u>“Código de Processo Civil”:</u>	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
<u>"Conta do Patrimônio Separado":</u>	É a conta corrente nº 46548-9, agência 3892, do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora;
<u>"Contrato de Cessão":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças "</i> celebrado entre o Cedente, a Emissora, a Fiadora e o Devedor, por meio do qual o Cedente cedeu à Emissora os Créditos Imobiliários, pelo Valor da Cessão;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado entre o Devedor e a Emissora;
<u>“Contrato de Custódia”:</u>	Significa o <i>“Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário”</i> , a ser firmado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante para formalizar a contratação dos serviços de registro e custódia dos documentos comprobatórios;
<u>"Contrato de Distribuição":</u>	O <i>“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 65ª (Sexagésima Quinta) Emissão, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Guardian Oportunidades Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”</i> , celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder e o FII;
<u>“Contratos de Alienação Fiduciária”:</u>	Significa cada <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis”</i> , a ser celebrado entre o FII e a Securitizadora;
<u>"Contratos de Locação":</u>	Em conjunto, os <i>“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Especial “Sale and Lease Back” e Outras Avenças”</i> , celebrados entre o Cedente e o Devedor;
<u>“Controle”:</u>	Possui o significado que lhe é atribuído no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
<u>"Coordenador Líder":</u>	significa a instituição intermediária líder responsável pela coordenação da Oferta;



<u>"Créditos Cedidos Fiduciariamente"</u>	Significam os direitos creditórios, futuros, principais e acessórios, incluindo, sem limitação, a totalidade dos créditos relativos ao aluguel e seus acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos moratórios eventualmente existentes oriundos dos Contratos de Locação;
<u>"Créditos Imobiliários"</u> :	Significa o valor correspondente à Parcela Securitização, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no CCV;
<u>"Créditos do Patrimônio Separado"</u> :	Significam, em conjunto, (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo o Fundo de Despesas; (iii) as Garantias; e (iv) bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;
<u>"CRI em Circulação"</u> :	Significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles de titularidade da Emissora, do Cedente, do FII ou da Fiadora, ou que a Emissora, o Cedente, o FII ou a Fiadora possuam em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização;
<u>"CRI"</u> :	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 65ª (sexagésima quinta) emissão da Emissora, em série única;
<u>"CVM"</u> :	É a Comissão de Valores Mobiliários;
<u>"Data de Vencimento "</u> :	É o dia 15 de dezembro de 2028;
<u>"Data de Integralização dos CRI"</u> :	É a data ou datas em que ocorrem a integralização dos CRI;
<u>"Data de Emissão"</u> :	É o dia 15 de dezembro de 2025;



"Devedor" ou "FII":	GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 63.759.978/0001-51;
"Dia Útil" ou "Dias Úteis":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
"Documentos da Operação":	Em conjunto, (i) as Escrituras Definitivas; (ii) o CCV; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) o Contrato de Cessão; (vii) os Contratos de Locação; (viii) o Contrato de Distribuição; (ix) este Termo de Securitização; (x) os avisos, anúncios e comunicados divulgados no âmbito da Oferta; (xi) os prospectos preliminar e definitivo da Oferta; (xii) a lâmina da Oferta; (xiii) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI; e (xiv) os demais instrumentos celebrados ou que venham a ser celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta e demais contratos, anexos, e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos);
"Efeito Adverso Relevante":	Significa: (a) qualquer evento que possa impactar a Cessão de Créditos ou o fluxo de pagamento e exigibilidade dos Créditos Imobiliários nos prazos estabelecidos; (b) qualquer evento que possa afetar qualquer uma das Garantias; ou (c) qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre o FII, que modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica ou de qualquer outra natureza, do FII, de modo a afetar a capacidade do FII de cumprir com suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação;
"Emissão":	É a presente emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 65ª (sexagésima quinta) emissão, em série única, da Emissora;
"Emissora":	BARI SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada;
"Encargos Moratórios":	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força deste Termo de Securitização, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês,



calculados em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; e (iii) correção monetária segundo IPCA/IBGE, sem prejuízo da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. O mesmo se aplica em caso de impontualidade exclusiva da Securitizadora, no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares de CRI caso ela tenha recebido os recursos na data de pagamento correta no Patrimônio Separado, quando esta deverá arcar com os encargos descritos acima;

"Escriturador": **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade e estado de São Paulo, na AV. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64;

"Escrituras Definitivas": Significam as escrituras públicas de compra e venda tendo por objeto a aquisição dos Imóveis pelo FII;

"Escritura de Emissão de CCI": O *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças"* celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual a Emissora emitiu a CCI;

"Fiadora" **ARTEMIS 2022 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 45.063.985/0001-32

"Fiança": A garantia fidejussória outorgada pela Fiadora, na forma de fiança, obrigando-se solidariamente com o Devedor, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora, principal pagadora e devedora solidária responsável por todas as Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e do artigo 130 do Código de Processo Civil, pelo pagamento integral das Obrigações Garantidas, nas datas previstas nos Documentos da Operação, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, em favor da Cessionária, nos termos do Contrato de Cessão;



" <u>Fundo de Despesas</u> ":	Tem o seu significado atribuído na Cláusula 9.4 a este Termo de Securitização;
" <u>Garantias</u> ":	As Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Cessão Fiduciária, a Fiança e o Fundo de Despesas, quando em conjunto;
"Garantias Reais"	As Alienações Fiduciárias de Imóveis e a Cessão Fiduciária, em conjunto.
" <u>IGP-M/FGV</u> ":	O Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
" <u>Imóveis</u> ":	Significam os Imóveis a serem adquiridos pelo FII através da celebração das Escrituras Definitivas, conforme descritos no Anexo IX;
" <u>Instituição Custodiante</u> "	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
" <u>Investidores Qualificados</u> " ou " <u>Investidores</u> ":	Significam as instituições, entidades e pessoas naturais ou jurídicas que atendam aos critérios estabelecidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30;
" <u>Investimentos Permitidos</u> "	(i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco geridos por instituições financeiras com rating "AAA" ou equivalente em escala nacional emitido pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., Moody's América Latina ou a Fitch Ratings, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN; (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária e risco baixo emitidos por instituições financeiras com rating "AAA" ou equivalente em escala nacional emitido pela Standard & Poor's Ratings Ltda., Moody's América Latina ou a Fitch Ratings; (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos pós fixados e indexados à SELIC, de emissão do Governo Federal do Brasil, com liquidez diária e risco baixo; ou (iv) títulos públicos federais
" <u>IPCA/IBGE</u> " ou " <u>IPCA</u> ":	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ":	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
" <u>Lei de Locação</u> ":	É a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
" <u>Lei nº 10.931</u> ":	É a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;



" <u>Lei nº 6.385</u> ":	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
" <u>Lei nº 9.514</u> ":	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
" <u>Lei nº 14.430</u> ":	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;
" <u>Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro</u> ":	Significa qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, nº 14.133, de 1º de abril de 2021, conforme alterada, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme alterada, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997, conforme aplicáveis;
" <u>Legislação Socioambiental</u> ":	Significa as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a parte atue;
" <u>Medida Provisória nº 2.158-35</u> ":	É a Medida Provisória nº 2.158, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada;
" <u>Meios de Divulgação</u> ":	Significam, em conjunto, as páginas da rede mundial de computadores (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) da CVM;
" <u>MDA</u> ":	O Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3,



para distribuição primária;

"Obrigações Garantidas":

Significa **(i)** o pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor, abrangendo seu valor principal, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como a Antecipação de Pagamento Obrigatória (conforme abaixo definido), prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Cessão de Créditos, incluindo os CRI; **(ii)** o pagamento da Multa Indenizatória (conforme abaixo definido); **(iii)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(iv)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pelo FII relacionado à constituição e aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Cessionária, o Agente Fiduciário e/ou qualquer dos titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação;

"Oferta":

A distribuição pública dos CRI realizada sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada exclusivamente a Investidores Qualificados;

"Parcela Securitização":

Significa, em conjunto: (i) as Parcelas 36 Meses (conforme definidas no CCV), no montante de R\$ 139.996.695,76 (cento e trinta e nove milhões, novecentos e noventa e seis mil, seiscentos e noventa e cinco reais e setenta e seis centavos), que será pago em 36 (trinta e seis) parcelas mensais, vencendo-se a primeira no mesmo dia do mês subsequente ao efetivo pagamento da Parcela Fechamento (conforme definido no CCV) e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até final liquidação; (ii) a Parcela Final (conforme definida no CCV), no montante de R\$ 358.010.000,00 (trezentos e cinquenta e oito milhões e dez mil reais), que será paga em uma única parcela, em até 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Fechamento (conforme definido no CCV), sendo que tanto as Parcelas 36 Meses como a Parcela Final poderiam ser utilizadas pelo Cedente como lastro de uma operação de securitização, mediante a cessão pela Cedente à Cessionária dos direitos correspondentes às Parcelas 36 Meses e a Parcela Final;



" <u>Patrimônio Separado</u> ":	É o patrimônio constituído pela Emissora, após a instituição do Regime Fiduciário, o qual abará os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430. O Patrimônio Separado destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
" <u>Período de Capitalização</u> ":	O intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração do respectivo CRI (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na data do último pagamento efetivo da Remuneração (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração do respectivo CRI, conforme o caso (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI;
" <u>Procedimento de Coleta de Intenção de Investimento</u> ":	Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores, organizado pelo Coordenador Líder, com recebimento de reservas, inexistindo valores mínimos ou máximos, para a coleta de intenções ou ordens de investimento nos CRI bem como a verificação da demanda pelos CRI e a alocação dos CRI entre os Investidores;
" <u>Regime Fiduciário</u> ":	Significa o regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, por meio deste Termo de Securitização, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI a eles afetados;
" <u>Regras e Procedimentos ANBIMA</u> ":	Significa as " <i>Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas</i> " da ANBIMA, conforme em vigor;
" <u>Remuneração</u> ":	Tem o seu significado atribuído na Cláusula 3.5 deste Termo de Securitização;
" <u>Resolução CVM 17</u> ":	Significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
" <u>Resolução CVM 30</u> ":	Significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;



" <u>Resolução CVM 60</u> ":	Significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
" <u>Resolução CVM 160</u> ":	Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
" <u>Taxa de Administração</u> "	Significa a taxa de administração devida à Securitizadora, conforme Anexo VIII ao presente Termo de Securitização;
" <u>Termo</u> " ou " <u>Termo de Securitização</u> ":	O presente " <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 65ª (Sexagésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Guardian Oportunidades Varejo Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada</i> ";
" <u>Titulares dos CRI</u> ":	São os investidores detentores de CRI;
" <u>Valor da Cessão</u> ":	O preço da cessão dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no Contrato de Cessão, correspondente ao valor de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), a ser pago pela Emissora ao Cedente, na forma prevista no Contrato de Cessão;
" <u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u> ":	O valor de R\$ 373.945,68 (trezentos e setenta e três mil, novecentos e quarenta e cinco reais e sessenta e oito centavos); e
" <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ":	O valor de R\$ 124.648,56 (cento e vinte e quatro mil, seiscentos e quarenta e oito reais e cinquenta e seis centavos).

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Por meio deste Termo de Securitização, 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 Terceira abaixo.

2.2. Autorização: : A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, conforme ata de Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 28 de abril de 2023, registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº 20233397973, em 18 de maio de 2023, a qual deliberou, de maneira genérica para todas as séries de sua emissão, o volume global de emissões no montante pré-estabelecido.

2.2.1. A cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão foi formalizada com base na Reunião do Conselho de Administração do Cedente, realizada 1º de dezembro de 2025 ("Aprovação Societária do Cedente").



2.2.2. A Cessão de Créditos, a Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definido), a Cessão Fiduciária e a celebração dos Documentos da Operação foram formalizadas com base nos documentos constitutivos do FII.

2.2.3. A Fiança foi devidamente aprovada com base nas deliberações realizadas na assembleia geral de cotistas do **ARTEMIS 2022 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, realizada em 09 de dezembro de 2025.

2.3. Origem dos Créditos Imobiliários: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931.

2.3.1. A Escritura de Emissão de CCI pela qual a CCI foi emitida, encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

2.3.2. O Devedor declarou, no âmbito do Contrato de Cessão, que a operação de securitização e os Créditos Imobiliários cumprem com todos os requisitos estabelecidos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, em especial não serem os Créditos Imobiliários decorrentes de operações entre partes relacionadas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis recepcionado pela CVM.

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

2.4. Registro deste Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados junto à Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60. Bem como serão registrados na B3, pela Emissora, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430, sendo o Regime Fiduciário instituído por meio de declaração prestada pela Emissora conforme Anexo VII deste Termo.

2.4.1. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.



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

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

2.5. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, foram vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com valor total de R\$498.006.695,76 (quatrocentos e noventa e oito milhões, seis mil, seiscentos e noventa e cinco reais e setenta e seis centavos), na Data de Emissão.

2.6. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão.

2.7. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará ao Cedente, o Valor da Cessão, nos prazos e termos previstos no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

- a) Emissão: 65ª (sexagésima quinta);
- b) Série: única;
- c) Classe: única
- d) Data de Emissão: 15 de dezembro de 2025;
- e) Quantidade de CRI: Serão emitidos 358.010 (trezentos e cinquenta e oito mil e dez) CRI;
- f) Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão será de R\$ 358.010.000,00 (trezentos e cinquenta e oito milhões e dez mil reais) (“Valor Total da Emissão”);



- g) Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- h) Opção de Lote Adicional:** A quantidade de CRI inicialmente ofertada não poderá ser aumentada;
- i) Prazo da Emissão e Data de Vencimento:** Os CRI terão prazo de vencimento de 1.096 (mil e noventa e seis) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 15 de dezembro de 2028 ("Data de Vencimento");
- j) Lastro dos CRI:** Os CRI serão lastreados pela CCI, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários;
- k) Reajuste:** Não aplicável;
- l) Atualização Monetária:** o Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
- m) Remuneração:** A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 14,00% (quatorze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- n) Preço de Integralização:** o preço de integralização dos CRI, será (i) na primeira data de integralização dos CRI ("Data de Integralização"), correspondente ao seu Valor Nominal Unitário; e (ii) caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, o correspondente ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI aplicável a cada Série, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI ("Preço de Integralização"), observado que os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio;
- o) Amortização do Principal dos CRI:** O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado em uma única data, na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses previstas neste Termo de Securitização;
- p) Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI:** Os valores relativos à Remuneração dos CRI serão pagos mensalmente, nas datas de pagamento previstas no Anexo I a este Termo (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI", ressalvadas as hipóteses previstas neste Termo), observado que o primeiro pagamento de Remuneração deverá ocorrer em 15 de janeiro de 2026;
- q) Regime Fiduciário:** Nos termos da Lei nº 14.430, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, bem como sobre quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;



- r) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
- s) Local de Emissão: cidade de São Paulo, estado de São Paulo;
- t) Garantia flutuante: Não;
- u) Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia. Não obstante, nos termos dos Documentos da Operação, em garantia das Obrigações Garantidas, foi avençado no Contrato de Cessão a constituição de um Fundo de Despesas e a outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Fiança e da Cessão Fiduciária, observado o disposto nas Cláusulas 5.1 e seguintes do presente Termo de Securitização;
- v) Código ISIN: BRASTECRI4P7;
- w) Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento: Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores, organizado pelo Coordenador Líder, com recebimento de reservas, inexistindo valores mínimos ou máximos, para coleta de intenções ou ordens de investimento nos CRI bem como a verificação da demanda pelos CRI e a alocação dos CRI entre os Investidores; e
- x) Classificação ANBIMA dos CRI: Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX – Classificação de CRI e CRA, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i)** Categoria: corporativo, uma vez que os Imóveis e os Créditos Imobiliários deles decorrentes possuem destinação e natureza comercial, nos termos da alínea “b” do inciso I do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii)** Concentração: concentrado, uma vez que 100% (cem por cento), ou seja, mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos por um único devedor, qual seja, o Devedor, nos termos da alínea “b” do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii)** Tipo de Segmento: imóveis comerciais, nos termos da alínea “e” do inciso III do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iv)** Tipo de Contrato Lastro: compra e venda, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem do CCV, nos termos da alínea “a” do inciso IV do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. ***Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.***

3.2. Distribuição e Negociação: Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, em regime misto de garantia firme e melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, e depositados eletronicamente pela Emissora:

- (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado



pela B3, sendo a liquidação financeira dos CRI realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e

(ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3, conforme modelo de formulário de securitização previsto no Anexo X ao presente Termo.

3.2.1. Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta somente poderão ser negociados no mercado secundário, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 conjugado com o artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, junto a Investidores Qualificados, no Dia Útil imediatamente subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento.

3.3. Forma e Comprovação da Titularidade: Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo Titular dos CRI, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Escriturador caso os CRI estejam custodiados eletronicamente na B3.

3.4. Impontualidade no Pagamento: Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força deste Termo de Securitização, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; e (iii) correção monetária segundo IPCA/IBGE, sem prejuízo da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. O mesmo se aplica em caso de impontualidade exclusiva da Securitizadora, no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares de CRI caso ela tenha recebido os recursos na data de pagamento correta no Patrimônio Separado, quando esta deverá arcar com os encargos descritos acima.

3.5. Juros Remuneratórios: A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes à 14,00% (quatorze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração").

3.5.1. A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, desde a Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um evento de inadimplemento ou na data de um eventual resgate antecipado, o que ocorrer primeiro. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:



$$J = VNe \times (Fator Juros - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, após incorporação de juros ou amortização, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

onde:

spread = 14,0000; e

dp = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.

Para fins deste Termo, “Período de Capitalização” significa (i) o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou, (ii) no caso dos demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, imediatamente anterior (inclusive) e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a data de vencimento original ou antecipado. Caso as referidas datas não sejam Dias Úteis, se considerará o primeiro Dia Útil subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI.

3.6. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou, ainda, com os procedimentos adotados pelo Escriurador, para os CRI que não estejam custodiadas eletronicamente na B3, ou ainda na sede da Emissora, se for o caso.



3.7. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

3.7.1. 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 até 2 (dois) Dias Úteis.

3.8. Prioridade de Pagamentos: Os Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado serão utilizados, pela Emissora, conforme a ordem de prioridade dos pagamentos abaixo, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior, quando aplicável ("Ordem de Prioridade"):

- (i) pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios dos CRI;
- (ii) pagamento de eventuais parcelas de remuneração em atraso dos CRI, se houver;
- (iii) pagamento das parcelas de remuneração dos CRI do respectivo período;
- (iv) pagamento de parcela(s) de amortização ordinária dos CRI, vencida(s) e não pagas, se houver;
- (v) pagamento de parcela(s) de amortização dos CRI do respectivo período ou valor correspondente em caso de resgate antecipado dos CRI, se aplicável; e
- (vi) recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização; e
- (vii) eventuais excedentes à Ordem de Prioridade serão liberados para o FII, na conta 723529-3, agência 0001-9, Banco Daycoval S.A. (707) ("Conta de Livre Movimentação"), mediante transferência bancária a ser operacionalizada pela Cessionária em até 2 (dois) Dias Úteis após a realização do pagamento devido no item (vi) acima

3.9. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização (conforme definido abaixo), em moeda corrente nacional de acordo com os procedimentos da B3. Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, sendo integralizados (i) na primeira data de integralização dos CRI ("Data de Integralização"), pelo Valor Nominal Unitário; e (ii) para as demais integralizações, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*,



desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”). Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, conforme o caso, será: **(i)** o mesmo para todos os CRI integralizados em uma mesma data; e **(ii)** aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como: **(a)** ausência ou excesso de demanda satisfatória de mercado pelos CRI; **(b)** alteração na taxa SELIC; **(c)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA.

3.10.1. A integralização dos CRI será realizada via B3, segundo procedimentos de liquidação estabelecidos pelo próprio ambiente.

3.10. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas e as Garantias, nos termos dos artigos 25, 26 e seguintes da Lei nº 14.430 e da Cláusula Sétima abaixo. Ainda, o Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

3.11. Destinação de Recursos: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos titulares dos CRI será utilizado pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão decorrente da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora e para composição do Fundo de Despesas.

3.12. A Oferta deverá ser registrada pelo Coordenador Líder perante a ANBIMA, nos termos do art. 15 das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” e do art. 19 do “Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, ambos expedidos pela ANBIMA e conforme atualmente em vigor (em conjunto com os demais normativos expedidos pela ANBIMA aplicáveis à Oferta, “Normativos ANBIMA”), no prazo de 7 (sete) dias contados da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”).

CLÁUSULA QUARTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, e, portanto, a Oferta será registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes. O registro da Oferta na CVM observará o rito do registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada exclusivamente a Investidores Qualificados.

4.2. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição somente terá início após:



(i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos Meios de Divulgação.

4.3. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição, sendo certo que não haverá a possibilidade de distribuição parcial dos CRI.

4.4. Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

4.5. Declarações: São apresentadas, nos Anexos IV e V ao presente Termo, as declarações emitidas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente e nos Anexos VI e VII, ao presente Termo, pela Instituição Custodiante e pela Emissora, respectivamente.

CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS

5.1. Garantias: Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI.

5.1.1. Não obstante, foi avençado no Contrato de Cessão que, com a finalidade de garantir o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, relativas aos CRI, serão constituídas(os) pelo Cedente e pela Fiadora, conforme o caso: **(i)** a Fiança; **(ii)** a Cessão Fiduciária; **(iii)** as Alienações Fiduciárias de Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, e **(iv)** o Fundo de Despesas.

5.1.1.1. Alienações Fiduciárias de Imóveis: As Obrigações Garantidas serão garantidas por alienação fiduciária da totalidade dos Imóveis ("Alienações Fiduciárias de Imóveis"), sendo que em relação: (i) a 12 (doze) Imóveis do Grupo I (conforme identificados no Anexo I), tais alienações fiduciárias serão celebradas sobre a propriedade plena dos referidos Imóveis; e (ii) aos 3 (três) Imóveis do Grupo II (conforme identificados no Anexo I), tais alienações fiduciárias serão celebradas sobre a propriedade superveniente dos referidos Imóveis, observado que serão constituídas de forma prioritária, no âmbito do CCV, alienações fiduciárias dos referidos Imóveis em benefício do Cedente ("Alienações Fiduciárias Carrefour"). As Alienações Fiduciárias de Imóveis serão formalizadas por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária.

5.1.1.1.1. Os Contratos de Alienação Fiduciária relativos a cada um dos Imóveis deverão ser celebrados em até 3 (três) Dias Úteis contados da lavratura das respectivas Escrituras Definitivas, observando substancialmente os termos do modelo de minuta constante no Anexo IV ao Contrato de Cessão, e deverão ser protocolados para registro perante os cartórios de registro de imóveis competentes no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua celebração, observado que tais



Contratos de Alienação Fiduciária poderão ser alterados para atendimento de exigência formuladas por autoridades e órgão competentes sem a necessidade de deliberação adicional das Partes ou de aprovação dos titulares de CRI.

5.1.1.1.2. As Partes convencionam que os Contratos de Alienação Fiduciária representativas das seguintes quantidades de Imóveis deverão estar devidamente registradas nos respectivos cartórios de imóveis e plenamente constituídas, nos seguintes prazos:

(i) em até 180 (cento e oitenta) dias contados da primeira Data de Integralização dos CRI, pelo menos 12 (doze) Imóveis do Grupo I (conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão); e

(ii) em até 180 (cento e oitenta) dias contados da celebração dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis do Grupo II, 3 (três) Imóveis do Grupo II (conforme identificados no Anexo I), sendo que, em até 12 (doze) meses contados da primeira Data de Integralização dos CRI, o Devedor deverá encaminhar à Emissora o termo de liberação das Alienações Fiduciárias Carrefour, de forma que referidas Alienações Fiduciárias estejam constituídas de forma prioritária à Emissora.

5.1.1.1.3. As Partes convencionam que o pagamento de uma Antecipação de Pagamento em valor correspondente a determinado Imóvel importa na exoneração da Alienação Fiduciária de Imóveis correspondente ao seu respectivo Imóvel, bem como da Cessão Fiduciária de Recebíveis abaixo transcrita.

5.1.1.2. Fiança: A Fiadora, no âmbito do Contrato de Cessão, se obrigou solidariamente com o Devedor, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora, principal pagadora e devedora solidária responsável por todas as Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil, pelo pagamento integral das Obrigações Garantidas, nas datas previstas no Contrato de Cessão, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida.

5.1.1.3. Cessão Fiduciária: Em garantia das Obrigações Garantidas, será constituída cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do Devedor decorrentes de todos os Contratos de Locação, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

5.2. Multiplicidade de Garantias. O Devedor e a Securitizadora afirmam e confirmam o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias e das demais garantias que vierem a sucedê-las e/ou complementá-las, conforme o caso, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, mas desde que devidamente configurado o inadimplemento por parte do Devedor, respeitados os períodos de cura



estabelecidos neste instrumento, executar todas ou cada uma das Garantias, observando a Ordem de Prioridade abaixo definida, para os fins de liquidar as obrigações devidas, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos nos Documentos da Operação, a excussão das Garantias independe de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza, desde que seja respeitada a Ordem de Prioridade abaixo definida.

5.3. Ordem de Prioridade na Execução das Garantias: Em caso de vencimento antecipado ou no caso de não pagamento nas datas de vencimento das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá iniciar o processo de execução das Garantias, que deverá seguir a seguinte ordem de prioridade ("Ordem de Prioridade"):

- (i) executar todas ou cada uma das Garantias Reais, indiscriminadamente, para a quitação das Obrigações Garantidas;
- (ii) caso, após as execuções das Garantias Reais, as Obrigações Garantidas ainda não tenham sido integralmente quitadas, a Cessionária poderá executar a Fiança.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado Obrigatório Total: Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total ("Resgate Antecipado Obrigatório Total"), na hipótese de: **(i)** ocorrência de um dos Eventos de Antecipação de Pagamento (conforme abaixo definido) que afete a totalidade dos Créditos Imobiliários ou caso não haja em Assembleia Especial de Titulares dos CRI aprovação para a não ocorrência de pagamento antecipado obrigatório dos Créditos Imobiliários nas hipóteses de Eventos de Antecipação de Pagamento Não Automática (conforme abaixo definido), **(ii)** ocorrência de qualquer evento de multa indenizatória que impacte a totalidade dos Créditos Imobiliários; ou **(iii)** a ocorrência da Antecipação de Pagamento Facultativa dos Créditos Imobiliários pelo devedor, observado que esta apenas poderá ocorrer, a exclusivo critério do Devedor, a partir de 15 de dezembro de 2026 (inclusive), nos termos do Contrato de Cessão e das cláusulas abaixo.

6.1.1. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará o Resgate Antecipado Obrigatório Total, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento ou da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um Evento de Antecipação de Pagamento Não Automática. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo Resgate Antecipado Obrigatório Total será implementado.

6.1.2. Os CRI objeto do Resgate Antecipado Obrigatório Total serão obrigatoriamente cancelados.



6.1.3. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Obrigatório Total deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.1.4. O Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido pela Emissora, informando a respectiva data do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.

6.2. Amortização Extraordinária Obrigatória: Os CRI serão amortizados extraordinariamente de forma parcial (“Amortização Extraordinária Obrigatória”), na hipótese de: **(i)** ocorrência de um dos Eventos de Antecipação de Pagamento que afete parcialmente os Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, pela respectiva proporção dos Créditos Imobiliários em questão e, consequentemente, na parcela do saldo devedor dos CRI em questão; ou **(ii)** ocorrência de qualquer eventos de multa indenizatória que impacte parcialmente os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 6.5 abaixo.

6.2.1. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará a Amortização Extraordinária Obrigatória, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento ou da data em que ocorrer ou em que devesse ter ocorrido a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberar sobre um Evento de Antecipação de Pagamento Não Automática. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis em relação à data em que o respectivo resgate será implementado.

6.2.2. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento de montante equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido **(i)** da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; e **(ii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver.

6.2.3. A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso.

6.2.4. A Emissora deverá informar aos Titulares dos respectivos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará a amortização extraordinária obrigatória, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento. Para fins deste dispositivo, a Emissora deverá comunicar a B3 com prazo de antecedência mínimo de 3 (três) Dias Úteis



em relação à data em que o respectivo resgate será implementado.

6.3. Para fins de esclarecimento, seguem abaixo as disposições relativas aos Eventos de Antecipação de Pagamento Obrigatória:

6.3.1. Caso ocorra qualquer um dos eventos abaixo relacionados (“Evento de Antecipação de Pagamento Automática”), o Devedor deverá realizar uma antecipação de pagamento dos Créditos Imobiliários, e ficará obrigado a pagar à Emissora de forma definida, irrevogável e irretroatável, o Valor da Antecipação de Pagamento (conforme abaixo definido), aplicando-se o disposto na Cláusula 6.3.3 abaixo:

(i) descumprimento, pelo Devedor, de qualquer obrigação pecuniária a ele imposta em qualquer Documento da Operação, conforme aplicável, que não seja sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data estipulada para pagamento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto no respectivo documento;

(ii) caso sejam realizadas, sem a anuência da Securitizadora, quaisquer alterações ou aditamentos aos Documentos da Operação que venham a impactar de forma negativa o prazo, as Garantias, quando constituídas, os termos e condições de pagamento, os valores dos Créditos Imobiliários e/ou quaisquer outros aspectos que possam impactar negativamente o fluxo de recebíveis dos Créditos Imobiliários ou que afetem negativamente os Créditos Imobiliários;

(iii) em relação ao Devedor ou à Fiadora, ocorrência de **(a)** liquidação, liquidação extrajudicial, dissolução ou encerramento, seja voluntária ou determinada pelo administrador, pela CVM ou por qualquer autoridade competente; **(b)** instauração em regime especial, intervenção, administração temporária suspensão ou cancelamento do respectivo registro que impeça ou possa impedir o regular funcionamento do FII; **(c)** ajuizamento, instauração ou processamento de qualquer procedimento judicial, arbitral ou administrativo que tenha por objeto ou efeito potencial a restrição ao seu funcionamento, a indisponibilidade de seus ativos, ou que possa resultar em sua liquidação ou incapacidade de cumprir suas obrigações; e/ou **(d)** qualquer evento análogo, em qualquer jurisdição, que caracterize situação de insolvência, iliquidez ou incapacidade operacional do FII ou da Fiadora;

(iv) qualquer mudança, transferência ou cessão que implique a mudança do Controle (conforme abaixo definido) societário/acionário do Cedente, que resulte em um *downgrade* de dois ou mais níveis nas classificações de crédito emitidas pela Standard & Poor’s (S&P) ou Fitch Ratings (Fitch) ou Moody’s, consideradas as respectivas notas vigentes na data de assinatura deste Contrato. Para fins deste Contrato, “Controle” possui o significado que lhe é atribuído no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(v) caso o Cedente, o Devedor, a Fiadora ou qualquer parte a eles relacionada, pratique qualquer ato comprovado com o propósito de anular, invalidar ou tornar inexecutível a presente Cessão de



Créditos, o Contrato de Cessão, as Garantias ou qualquer um dos Documentos da Operação, bem como o pagamento dos Créditos Imobiliários em favor da Securitizadora;

(vi) declaração de vencimento antecipado de obrigações financeiras do Devedor **(a)** contraídas no mercado financeiro e/ou de capitais, no Brasil ou no exterior, observados os prazos de cura previstos nos respectivos contratos; e/ou **(b)** contraídas fora do mercado financeiro e/ou de capitais, observados os prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos, em qualquer dos casos, em valor individual ou agregado, superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas; e

(vii) caso sejam constituídas alienações fiduciárias supervenientes às Alienações Fiduciárias Carrefour sobre os 3 (três) Imóveis do Grupo II (conforme identificados no Anexo I ao Contrato de Cessão), anteriormente ao prazo previsto no Contrato de Cessão, de forma que a Alienação Fiduciária sobre referidos Imóveis, uma vez constituída na presente Operação, não seja prioritária.

6.3.2. Constituem Eventos de Antecipação de Pagamento Obrigatório que acarretam a antecipação de pagamento obrigatório não automática das obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.3.3 abaixo (“Eventos de Antecipação de Pagamento Não Automática” e em conjunto com os Eventos de Antecipação de Pagamento Automática, “Eventos de Antecipação de Pagamento”):

(i) caso não sejam observados os prazos estabelecidos nas Cláusulas 5.1.1.1 do Contrato de Cessão para que a integralidade das Escrituras Definitivas e seus respectivos Contratos de Alienação Fiduciária estejam devidamente registradas nos respectivos cartórios de imóveis competentes e, consequentemente, as Alienações Fiduciárias de Imóveis estejam plenamente constituídas, observadas as Cláusulas 5.1.1. do Contrato de Cessão e seus subitens abaixo;

(ii) transferência, cessão ou promessa de cessão a terceiros, pelo Devedor, dos direitos e obrigações assumidos nos termos de qualquer um dos Documentos da Operação de que seja parte, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora, excetuados os casos de transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão previamente dispostos nos Documentos da Operação;

(iii) descumprimento, pelo Devedor e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação não pecuniária a ele imposta no Contrato de Cessão, que não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do inadimplemento;

(iv) caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelo Devedor e/ou pela Fiadora nos Documentos da Operação de que seja parte seja comprovadamente falsa ou enganosa, na data em que foram prestadas;

(v) caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelo Devedor e/ou pela Fiadora nos Documentos da Operação de que seja parte seja comprovadamente imprecisa, incompleta, insuficiente



ou incorreta, na data em que foram prestadas;

(vi) comprovada violação, pelo Devedor, pela Fiadora ou por qualquer de seus respectivos representantes agindo em seu nome e benefício, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro (conforme abaixo definido). Para fins deste Termo, “Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro” significa qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, nº 14.133, de 1º de abril de 2021, conforme alterada, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme alterada e nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997, conforme aplicáveis ao Devedor;

(vii) caso a Cessão Fiduciária dos Recebíveis não seja reforçada na ocorrência de um Evento de Reforço (conforme abaixo definido), observados os prazos e termos estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária. Para fins da Operação, “Eventos de Reforço” significam as seguintes hipóteses: **(i)** o valor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente não seja suficiente em qualquer Data de Verificação para fazer frente ao pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI; **(ii)** os Créditos Cedidos Fiduciariamente sejam objeto de penhora, sequestro, arresto, ou qualquer outra medida judicial, administrativa ou arbitral semelhante; **(iii)** os Créditos Cedidos Fiduciariamente se deteriorem ou sejam invalidados; e/ou **(iv)** ocorra a liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência do Cedente, bem como o pedido, por parte do Cedente, (a) de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (b) de autofalência; ou (c) de pedido de conciliações e mediações, conforme descritas no §1º do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada (“Lei 11.101”); ou (d) ajuizamento de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do §12º do artigo 6º da Lei 11.101; ou (e) qualquer processo com objetivo similar em outra jurisdição, em qualquer dos casos acima independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;



(viii) caso qualquer uma das Aliações Fiduciária de Imóveis, quando constituídas, e/ou qualquer um dos Imóveis sejam objeto de penhora, arresto ou qualquer medida judicial de efeito similar, na forma prevista em lei ou tornar-se, comprovadamente, por qualquer motivo, insuficiente, inábil, imprópria ou imprestável ao fim a que se destina, observadas as Cláusulas 5.1.1. do Contrato de Cessão e seus subitens abaixo. Neste caso, a Antecipação de Pagamento Obrigatória apenas será realizada de forma proporcional aos Imóveis efetivamente afetados, nos termos da Cláusula 4.1.4.1 do Contrato de Cessão;

(ix) comprovado inadimplemento pelo FII, pela Fiadora ou por qualquer parte a eles relacionada, **(a)** da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido), exceto se eventual descumprimento não acarretar um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido); ou **(b)** da legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo e/ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual. Para fins do presente Termo, "Legislação Socioambiental" significa as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a parte atue; e "Efeito Adverso Relevante" significa: **(a)** qualquer evento que possa impactar a Cessão de Créditos ou o fluxo de pagamento e exigibilidade dos Créditos Imobiliários nos prazos estabelecidos; **(b)** qualquer evento que possa afetar qualquer uma das Garantias; ou **(c)** qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre o FII, que modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica ou de qualquer outra natureza, do FII, de modo a afetar a capacidade do FII de cumprir com suas obrigações decorrentes do Contrato de Cessão;

(x) recebimento de denúncia pelo juízo competente que verse sobre a violação pelo Devedor, por sua Gestora, pela Fiadora, pelos seus respectivos administradores ou funcionários, enquanto agindo em nome e em benefício da Gestora, do Devedor ou da Fiadora, conforme o caso, da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

(xi) alteração da Gestora do Devedor, exceto se previamente autorizado pela Cessionária, a partir de consulta aos titulares de CRI, reunidos em assembleia especial convocada com esse fim, nos termos previstos neste Termo de Securitização;

(xii) não cumprimento, pelo Devedor, de qualquer decisão judicial, arbitral e/ou administrativa, de exigibilidade imediata, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo legal, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

(xiii) protestos de títulos contra o Devedor, em valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), por cujo pagamento o Devedor seja responsável e que não sejam sanados ou declarados ilegítimos no prazo legal ou, se não existente, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que o Devedor tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em



processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens e salvo se for cancelado ou sustado, em qualquer das hipóteses, dentro de 15 (quinze) Dias Úteis;

(xiv) condenação do Devedor, em processos judiciais ou administrativos que possam comprovadamente causar um impacto negativo na condição do Devedor de pagamento dos valores devidos no âmbito deste Contrato e dos demais Documentos da Operação;

(xv) caso qualquer Contrato de Locação seja rescindido por qualquer hipótese, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de desapropriação total do Imóvel ou desapropriação parcial do Imóvel que inviabilize as atividades da Cedente, na qualidade de locatária, no respectivo Imóvel, observado o disposto na Cláusula 4.1.4.1 do Contrato de Cessão; e

(xvi) alteração ou mudança da política de investimento do Devedor que descaracterize a atividade principal do Devedor.

6.3.3. A antecipação de pagamento obrigatória será realizada de forma automática caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Antecipação de Pagamento Automática previsto na Cláusula 6.3.1 acima. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Antecipação de Pagamento Não Automática previstos na Cláusula 6.3.2 acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei. Exclusivamente para o Evento de Antecipação de Pagamento Não Automática previsto no item (i) da Cláusula 6.3.2 acima, a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá deliberar (observado os quóruns abaixo) pela realização da antecipação de pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, pelo resgate antecipado dos CRI. Para os demais itens previstos na Cláusula 6.3.2 acima, a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá deliberar para que seja deliberado o **não** acontecimento da antecipação de pagamento obrigatória, cuja deliberação deverá ser tomada por Titulares dos CRI, que representem pelo menos 2/3 (dois) terços dos CRI em circulação em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes titulares dos CRI representando, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, em segunda convocação, caso contrário independentemente do motivo (falta de quórum de instalação ou falta de quórum de aprovação), deverá ser declarada a antecipação de pagamento obrigatória dos Créditos Imobiliários.

6.3.4. Caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 6.3.3 acima não seja instalada em primeira ou em segunda convocação ou seja instalada, mas não haja deliberação dos Titulares dos CRI sobre: (i) exclusivamente para o Evento de Antecipação de Pagamento Não Automática previsto no item (i) da Cláusula 6.3.2 acima, **não** será consumada a antecipação de pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor; e (ii) para os demais itens da Cláusula 6.3.2 acima, será consumada a antecipação de pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor.



6.3.5. Em qualquer dos Eventos de Antecipação de Pagamento (tanto o automático, quanto o não automático), o Devedor obriga-se a pagar o valor equivalente ao saldo dos Créditos Imobiliários, acrescido dos respectivos Juros Remuneratórios, conforme o caso, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento de eventuais encargos moratórios, se for o caso, nos termos do CRI e do Contrato de Cessão (“Valor da Antecipação de Pagamento”), à vista, em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica de recursos em fundos imediatamente disponíveis, para crédito na Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da notificação recebida da Emissora nesse sentido. Para fins de esclarecimento, eventual saldo positivo de pagamento em relação ao Valor da Antecipação de Pagamento Obrigatória em relação ao valor de quitação integral das Obrigações Garantidas será restituído ao Devedor em até 5 (cinco) dias corridos contados da quitação integral das Obrigações Garantidas.

6.3.6. Caso qualquer dos Eventos de Antecipação de Pagamento em questão impactem apenas parte dos Imóveis e/ou respectivos Contratos de Locação, o Valor da Antecipação de Pagamento Obrigatória deverá ser calculado de maneira proporcional ao(s) Imóvel(is) e/ou Contrato(s) de Locação impactado(s).

6.4. Antecipação de Pagamento Facultativa dos Créditos Imobiliários. O Devedor poderá realizar o pagamento antecipado facultativo da totalidade dos Créditos Imobiliários (“Antecipação de Pagamento Facultativa”) a seu exclusivo critério, a partir de 15 de dezembro de 2026 (inclusive). O valor devido pelo Devedor por ocasião da Antecipação de Pagamento Facultativa será equivalente ao maior valor entre (i) e (ii) indicados abaixo

(i) O Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido (a) da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do pagamento do resgate antecipado dos CRI; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI; ou

(ii) O valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido (a) da Remuneração, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva ‘DI x Pré’, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento do resgate antecipado dos CRI, acrescido exponencialmente de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculado conforme fórmula abaixo; (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI:



$$VP = \left[\sum_{k=1}^n \left(\frac{VNEk}{FVPk} \right) \right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI;

VNEk = parcela de amortização do valor nominal unitário de cada uma das “k” parcelas vincendas dos CRI, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI, conforme o caso, sendo “n” um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \{[(1 + Taxa DI) + [Acrécimo]^{\frac{nk}{252}}]\}$$

onde:

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente dos CRI, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate antecipado dos CRI;

Acrécimo = 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano;

nk = número de Dias Úteis entre a data do resgate antecipado dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda;

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração dos CRI, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNEk}{FVPk} \right)}{VP} \times \frac{1}{252}$$

6.4.1. Para realizar a Antecipação de Pagamento Facultativa, o Devedor deverá notificar, por escrito,



a Securitizadora, nesse sentido com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência.

6.4.2. Uma vez realizada uma Antecipação de Pagamento Facultativa pelo Devedor, a Cessionária deverá dar plena quitação em relação ao montante de Créditos Imobiliários antecipado, bem como entregar ao Devedor o respectivo termo de liberação das respectivas Garantias em 3 (três) Dias Úteis do pagamento.

6.5. Para fins de esclarecimento, seguem abaixo as disposições relativas à Multa Indenizatória:

6.5.1. Multa Indenizatória. Uma vez concluída a Cessão de Créditos e efetuado o correspondente pagamento do Preço de Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão), nos termos do Contrato de Cessão, ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória (conforme abaixo definido), o Devedor estará obrigado a pagar a Multa Indenizatória (conforme abaixo definido) à Securitizadora, e a Securitizadora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados. Para fins de esclarecimento, a indenização de que trata este inciso será devida à Securitizadora independentemente de culpa ou dolo do Devedor na ocorrência do Evento de Multa Indenizatória. São Eventos de Multa Indenizatória que acarretam a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória ("Evento de Multa Indenizatória"):

- (i) caso seja reconhecida e/ou declarada a ilegitimidade, inexistência, inexigibilidade, invalidade, no todo ou em parte, dos Créditos Imobiliários por decisão judicial, arbitral ou administrativa cujos efeitos não tenham sido revertidos ou suspensos no prazo de até 30 (trinta) dias contados da prolação de referida decisão, observado o disposto na Cláusula 4.3.1 do Contrato de Cessão e desde que o Devedor continue realizando o pagamento tempestivo de suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão enquanto os efeitos de referida decisão judicial, arbitral ou administrativa não sejam revertidos e suspensos no prazo deste item; e
- (ii) extinção, resolução ou rescisão do Contrato de Venda e Compra após o pagamento do Preço de Cessão e antes do pagamento total dos Créditos Imobiliários pelo Devedor.

6.6. A Multa Indenizatória será paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis **(i)** a contar do recebimento, pelo FII, de notificação por escrito a ser enviada pela Emissora; ou **(ii)** caso o FII informe à Securitizadora a ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória, com aviso de recebimento, noticiando e comprovando de forma inequívoca a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória. Em caso de descumprimento deste prazo, o Devedor ficará obrigado, ainda, ao pagamento de encargos moratórios na seguinte forma: **(i)** multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; **(ii)** juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento; e **(iii)** correção monetária segundo IPCA, calculada em base diária desde o vencimento até a data do efetivo pagamento.

6.6.1. O pagamento do Valor da Antecipação de Pagamento exclui o pagamento da Multa Indenizatória e



vice-versa.

6.7. A disponibilização de recursos na Conta do Patrimônio Separado para pagamento da antecipação de pagamento obrigatório dos Créditos Imobiliários ou da Multa Indenizatória deverá ocorrer no Dia Útil imediatamente anterior à efetiva data de pagamento, sob pena de multa a ser aplicada conforme critérios definidos pelo Escriturador/Agente de Liquidação.

CLÁUSULA SÉTIMA – REGIME FIDUCIÁRIO

7.1. Regime Fiduciário: Nos termos dos artigos 25, 26 e seguintes da Lei nº 14.430, a Emissora instituirá o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e sobre as Garantias a eles vinculada, o Fundo de Despesas e quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que todos os recursos decorrentes das Garantias somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes acima.

7.1.1. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados junto à Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60. Bem como serão registrados na B3, pela Securitizadora, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430, sendo o Regime Fiduciário instituído, conforme declaração prestada pela Emissora neste Termo.

7.2. Separação Patrimonial: Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27, da Lei nº 14.430, sendo certo que todos os recursos decorrentes das Garantias somente poderão ser utilizados conforme Cláusula 5.1 e seguintes acima.

7.2.1. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, na forma da Cláusula 7.1 acima.

7.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado, sendo certo que todos os recursos decorrentes das Garantias somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes acima.

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

7.2.3.1. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser convocada na forma na forma



prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada **(a)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430.

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

7.2.4. Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto **(i)** eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158, e **(ii)** que todos os recursos decorrentes das Garantias somente poderão ser utilizados conforme Cláusulas 5.1 e seguintes.

7.2.5. A Emissora será responsável, exclusivamente com os recursos do Patrimônio Separado, perante os Titulares dos CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando a fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158.

7.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Os Créditos do Patrimônio Separado: **(i)** responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

7.4. Investimentos Permitidos: Todos os recursos, do Fundo de Despesas, oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Emissora nos Investimentos Permitidos.

7.4.1. Os Investimentos Permitidos, uma vez realizados com recursos oriundos do Patrimônio



Separado, passarão a estar incluídos expressamente no Patrimônio Separado e a estar sujeitos ao Regime Fiduciário, incluindo seu valor de principal e todos e quaisquer acréscimos a que a Emissora fizer jus (inclusive, sem limitação, rendimentos, juros, encargos, multas, bonificações etc.).

7.4.2. Todos os recursos oriundos dos Investimentos Permitidos, da aplicação do Fundo de Despesas, deverão ser utilizados na forma da Ordem de Prioridade prevista na Cláusula 3.8 acima, sendo vedada sua utilização pela Emissora para quaisquer fins estranhos à Emissão.

7.4.3. Fica desde logo autorizado à Securitizadora, a utilização dos benefícios fiscais oriundos dos rendimentos dos recursos aplicados na Conta Centralizadora, sendo certo que os rendimentos decorrentes dos Investimentos Permitidos farão parte do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 7.4.1 acima.

7.4.4. A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, 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. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes no ato do investimento em título, tendo atuado em desacordo com o acima previsto.

7.5. Administração do Patrimônio Separado: Observado o disposto nesta Cláusula 7, a Emissora, em conformidade com a Lei nº 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, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI sendo que tais resultados não serão parte do Patrimônio Separado. A Emissora elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras. O exercício social do Patrimônio Separado encerrará em 30 de setembro de cada ano, sendo certo que o primeiro exercício será referente ao ano de 2026.

7.5.1. 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, conforme decisão judicial transitada em julgado.

7.5.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração.

7.5.3. A Taxa de Administração será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado, e será paga anualmente, no mesmo dia de pagamento da 1ª taxa anual que será paga em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes até o



resgate total dos CRI. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, conforme previsto na Cláusula 7.5.4. abaixo.

7.5.4. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com o FII após a realização do Patrimônio Separado. Em caso de destituição da Securitizadora será a ela devida a Taxa de Administração pelo período de serviços prestados até que não tenha mais nenhuma obrigação junto ao Patrimônio Separado.

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

7.5.6. O Patrimônio Separado ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização, assessoria legal aos Titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, razoavelmente incorridas, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão. A Emissora deverá manter os registros e comprovantes de todas as despesas que sejam arcadas pelo Patrimônio Separado.

7.5.7. Ainda, em quaisquer reestruturações que vierem a ocorrer ao longo do prazo de amortização integral dos CRI, que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, será devida à Emissora uma remuneração adicional, conforme previsto na Cláusula 9.2 abaixo.

7.5.8. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de setembro de cada ano.

7.6. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas, a partir da presente data, exclusivamente pela Securitizadora, incluindo-se nessas atividades, sem limitação:



(i) controlar mensalmente a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no CCV apurando e informando o Devedor os valores por ele devidos, nos termos do referido instrumento;

(ii) zelar e diligenciar para que os Créditos Imobiliários sejam realizados e recebidos nos termos dos Documentos da Operação, de modo a permitir o pagamento pontual dos valores devidos aos titulares de CRI, observada a obrigação do Devedor de pagar os Créditos Imobiliários ou outros valores por ele devido nos termos do CCV, bem como observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão; e

(iii) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pelo Devedor por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

7.6.1. O Cedente não terá qualquer responsabilidade de fiscalização ou cobrança do Devedor com relação a eventuais Créditos Imobiliários em atraso, cabendo à Securitizadora:

(i) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, sendo que todas as despesas inerentes serão arcadas diretamente com recursos do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; e

(ii) usar da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais ou arbitrais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal, sendo que todas as despesas serão arcadas diretamente com recursos do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

7.7. Pagamentos Feitos pelo Devedor. Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários efetuados pelo Devedor, a partir da data em que for realizado o pagamento integral do Valor da Cessão para o Cedente serão diretamente creditados, mediante depósito, na Conta do Patrimônio Separado, de titularidade da Securitizadora e vinculado à Emissão, sendo vedado ao Cedente receber diretamente quaisquer desses pagamentos.

7.7.1. Caso o Cedente receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários cedidos para a Securitizadora, o Cedente se obrigou, nos termos do Contrato de Cessão, a repassar tais recursos para a Conta do Patrimônio Separado, os quais serão depositados na Conta do Patrimônio Separado.

7.8. Cobrança dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora, na qualidade de agente de cobrança, será responsável pela cobrança administrativa e judicial, se necessária, dos Créditos Imobiliários, os quais serão depositados na Conta do Patrimônio Separado.



CLÁUSULA OITAVA – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Caso verificada a insolvência pela Emissora ou qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória, pelo Agente Fiduciário, da administração extraordinária do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias uma Assembleia Especial, observado o disposto na Cláusula 19 deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme o caso ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) apresentação pela Emissora de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 ou de quaisquer medidas antecipatórias aos eventos falimentares conforme descritas na Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição);
- (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- (v) desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovado mediante decisão em processo administrativo ou judicial, o que ocorrer primeiro.

8.2. O cancelamento de registro da companhia securitizadora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no artigo 31 da Lei 14.430.

8.3. A Assembleia Especial mencionada na Cláusula 8.1 acima, instalar-se-á, em primeira convocação e em segunda convocação com a presença de qualquer quantidade de Titulares de CRI presentes, nos termos previstos no artigo 28 da Resolução CVM 60.

8.3.1. A Emissora ou o Agente Fiduciário poderão 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 Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 8.1 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 8.1 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

8.4. Sem prejuízo da Cláusula 8.9 abaixo, a destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado poderá ocorrer nas seguintes situações:



- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão dos CRI;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Instituição Custodiante e Escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora, neste caso não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;
- (vi) violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, conforme e no limite do que lhe for aplicável, as Leis Anticorrupção, neste caso não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;
- (vii) qualificação, pela Assembleia Especial, de um Evento de Antecipação de Pagamento como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado; e
- (viii) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Emissora.

8.4.1. Na hipótese prevista no inciso (i) da Cláusula 8.5 acima, tendo em vista que a insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de falência, caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização.

8.4.2. No caso de insolvência do item (ii) da Cláusula 8.4 acima e da Cláusula 8.1, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, e deverá convocar em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia Especial com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira



convocação, que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação que não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

8.4.3. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, nos termos previstos na Cláusula 8.4.2.

8.4.4. A Assembleia acima prevista deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia Especial deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora e nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração), sendo certo que a Assembleia Especial convocada decidirá 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) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM.

8.5. O liquidante será a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

8.6. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada nos termos do deliberado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, mediante transferência, dos Créditos Imobiliários e recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, por meio de qualquer das hipóteses previstas no artigo 25, inciso IV, da Resolução CVM 60 deliberada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

8.6.1. Na hipótese da Cláusula 8.1, acima, e observado o disposto na Cláusula 18.4, destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida nova securitizadora (i) administrar os créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada um.



8.7. A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada ao Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei 14.430, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

8.8. Demais Eventos de Substituição da Securitizadora:

8.9. Além das hipóteses descritas acima e na regulamentação aplicável, a destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado também poderá ocorrer nas seguintes situações:

- (i) caso haja qualquer alteração relevante negativa na condição financeira e/ou reputacional da Securitizadora, que possa vir a razoavelmente comprometer de forma negativa a administração do Patrimônio Separado. Para fins de esclarecimento: (i) será facultada à Emissora anteriormente à convocação da assembleia para deliberar sua substituição, nos termos da Cláusula 8.9.2 abaixo, sanar o evento mediante o envio de manifestação de que o fato imputável não tem condão de impactar adversamente a capacidade de a Securitizadora de continuar a administrar o Patrimônio Separado. Tal manifestação deverá ser avaliada satisfatoriamente pelos Titulares dos CRI, os quais não poderão negar procedência da manifestação injustificadamente; e (ii) a deliberação pela sua substituição deverá se dar pelo quórum de deliberação previsto na Cláusula 8.4.4;
- (ii) caso seja instaurado procedimento administrativo ou judicial contra a Securitizadora relacionado à averiguação de descumprimento relevante das normas relativas à administração dos patrimônios separados de sua emissão (incluindo deste Patrimônio Separado), tais como possíveis desvios de finalidade dos patrimônios separados, quebra dos deveres fiduciários da Securitizadora relativos à administração dos seus patrimônios separados, falhas nas elaborações das demonstrações financeiras dos patrimônios separados, insuficiência de procedimentos adequados de gestão dos patrimônios separados, dentre outros e, não seja sanado e/ou revertido pela Securitizadora no prazo de até 45 (quarenta e cinco) Dias Úteis contados da instauração do referido procedimento administrativo ou judicial; e
- (iii) caso a Emissora renuncie à administração do Patrimônio Separado.

8.10. Para os fins da Cláusula 8.9 acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverão, ato contínuo à configuração de algumas das hipóteses acima descritas, convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a substituição da Securitizadora. Tal assembleia convocada em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Titulares dos CRI será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial não poderá ser



realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

8.11. No caso de convocação da Assembleia a que se refere o item "i" da Cláusula 8.9 acima, os responsáveis pela convocação poderão já pré-indicar a securitizadora substituta ("Nova Securitizadora"), a qual deverá ter aceitado a sua qualidade de nova administradora do Patrimônio Separado e estará somente condicionada à sua aprovação pela Assembleia Especial, bem como ter apresentado todas as suas condições de contratação (inclusive a nível de taxas de remuneração).

8.12. No caso de convocação da Assembleia Especial a que se refere a Cláusula 8.9, item "i" acima, tal troca de securitizadora deverá ser aprovada nos termos do artigo 30, §4º da Resolução CVM 60, por, no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira e em segunda convocação. Caso **(i)** a troca não seja aprovada, observado o disposto na Cláusula 8.9.7 abaixo, **(ii)** a Assembleia Especial não seja instalada em segunda convocação, ou **(iii)** o quórum de deliberação não seja atingido em segunda convocação, a Securitizadora permanecerá na administração do Patrimônio Separado.

8.13. No caso de convocação da Assembleia Especial a que se refere a Cláusula 8.9, itens "ii" e "iii" acima, tal troca de securitizadora deverá ser aprovada nos termos do artigo 30, §4º da Resolução CVM 60, por, no mínimo, **(a)** 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e **(b)** 50% (cinquenta por cento) dos presentes na Assembleia Especial, desde que estejam presentes, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação. Caso **(i)** a troca não seja aprovada, observado o disposto na Cláusula 8.9 acima com relação aos itens "ii" e "iii", **(ii)** a Assembleia Especial não seja instalada em segunda convocação, ou **(iii)** o quórum de deliberação não seja atingido, a Securitizadora permanecerá na administração do Patrimônio Separado.

8.14. Caso a Nova Securitizadora que venha a ser eventualmente indicada venha a reduzir os seus custos de contratação no decorrer do prazo de convocação da Assembleia Especial ou no âmbito da própria Assembleia Especial, aqueles Titulares dos CRI que já tiverem demonstrado seu aceite à proposta de substituição serão ainda assim considerados para fins de contagem do quórum de deliberação, desde já anuindo, por meio da aquisição ou subscrição dos CRI, com referida contagem.

8.15. No caso de convocação da Assembleia Especial a que se refere os itens da Cláusula 8.9.1, caso a Assembleia Especial não chegue a um consenso sobre a aprovação de Nova Securitizadora, os Titulares dos CRI terão a competência de definir pela forma de administração do Patrimônio Separado, seja pela continuidade da Securitizadora ou pela liquidação do Patrimônio Separado no caso de um evento do inciso (ii) da Cláusula 8.9.1 acima. No entanto, para os demais casos, caso não se decida pela aprovação de uma nova securitizadora, a Securitizadora se manterá na administração do Patrimônio Separado até a convocação de uma nova Assembleia Especial para definição da Nova Securitizadora, ou decidir que se prossiga à liquidação do Patrimônio Separado.

8.16. Uma vez aprovada a Nova Securitizadora, a substituição da Securitizadora se operará de pleno direito



e enquanto os aditamentos a que se referem a Cláusula 8.9.9 abaixo não forem formalizados, para fins de exercício de direitos e cumprimento de obrigações, todas as menções à "Securitizadora" passarão a ser lidas na qualidade da Nova Securitizadora.

8.17. À Assembleia Especial que deliberar pela substituição da Securitizadora caberá estipular os prazos nos quais as Partes deverão celebrar aditamentos ao presente Termo de Securitização e ao demais Documentos da Operação, conforme necessário, para formalizar a assunção, pela Nova Securitizadora, de todos os direitos, obrigações, deveres, responsabilidades e declarações constantes nos Documentos da Operação e decorrentes de sua assunção da titularidade do Patrimônio Separado.

8.18. A Securitizadora se compromete, desde já, a praticar todos os atos necessários à viabilização adequada da transferência da titularidade do Patrimônio Separado e de seus direitos e obrigações à Nova Securitizadora, colaborando, inclusive, no fornecimento de todas as informações necessárias para que a Nova Securitizadora exerça seus direitos.

CLÁUSULA NONA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E FUNDO DE DESPESAS

9.1. Despesas do Devedor: Correrão por conta do Fundo de Despesas mantido às expensas do Devedor, os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a estruturação, registro e execução dos Documentos da Oferta, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação dos prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados à operação de securitização dos CRI, sendo certo que quaisquer custos que ultrapassem o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) dependerão, sempre que possível, de aprovação prévia do Devedor, ressalvados os custos de registro iniciais dos Documentos da Oferta e os custos recorrentes da Oferta que já são de conhecimento prévio e estão aprovados pelo Devedor.

9.2. As despesas abaixo listadas ("Despesas"), conforme previstas no Anexo VIII deste Termo de Securitização serão arcadas pelo Patrimônio Separado dos CRI mantido às expensas do Devedor.

- (i) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:
 - (a) pela emissão dos CRI, conforme expresso no Anexo VIII, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;
 - (b) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, o valor mensal, cobrado anualmente, conforme expresso no Anexo VIII, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
 - (c) o valor devido no âmbito da alínea "(b)" acima será atualizado anualmente pela variação positivado IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;
- e



(d) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Termo de Securitização.

(ii) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(a) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia, parcelas anuais, conforme expresso no Anexo VIII, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (b) abaixo e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(b) Registro da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI, parcela única de implantação conforme expresso no Anexo VIII, para o registro da CCI, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(c) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos documentos da operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”;

(d) os valores devidos à Instituição Custodiante serão acrescidos de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante em substituição aqueles incidentes na data de assinatura do Contrato de Cessão;

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

(f) a remuneração mencionada será atualizada anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a



substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada *pro rata die*, se necessário; e

(g) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora 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.

(iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos das Cláusulas 12.4 e seguintes deste Termo de Securitização;

(iv) remuneração do Escriturador e do Agente de Liquidação, nos seguintes termos:

(a) a remuneração do Escriturador e do Agente de Liquidação no montante conforme expresso no conforme expresso no Anexo VIII, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI.

(v) remuneração do auditor independente e do contador do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:

(a) pela auditoria do Patrimônio Separado dos CRI, no valor anual conforme expresso no Anexo VIII, devida a partir do primeiro exercício (setembro 2026) até o resgate total dos CRI (incluindo a auditoria de encerramento);

(b) pela contabilização do Patrimônio Separado dos CRI no valor mensal conforme expresso no Anexo VIII, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será atualizado anualmente conforme contrato fechado com os prestadores de serviços;

(d) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, em substituição aqueles incidentes na data de assinatura deste Termo de Securitização; e



- (e) a remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado dos CRI e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.
- (vi) taxas e registros na B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:
- (a) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
 - (b) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;
 - (c) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3; e
 - (d) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;
 - (e) ANBIMA: taxa para registro de valores mobiliários distribuídos conforme Resolução CVM 160 correspondente a alíquota de 0,003968% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$14.169,00 (quatorze mil, cento e sessenta e nove reais) e o valor máximo de R\$99.194, (noventa e nove mil, cento e noventa e quatro), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA.
- (vii) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (e) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades;
- (viii) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, tais como custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados à Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;
- (ix) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;
- (x) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais adiamentos aos Documentos da Operação;
- (xi) despesas com Assembleia Especial de Titulares dos CRI, incluindo todos envolvidos com as assembleias especiais relacionadas à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da



assembleia, se for o caso;

(xii) despesas com reestruturação:

(a) não estão inclusos nos custos da cláusula acima, os custos com as seguintes atividades: (i) emissão de novas Séries na mesma Emissão e/ou Reestruturação (conforme abaixo definida) da Oferta de CRI; (ii) a realização de assembleias de Titulares dos 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; (v) custos relacionados a emissão da carta de titularidade da Cetip; (v) verificação e *covenants*; (vi) 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, será devida à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou, na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("Remuneração Independente"), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizados pelos profissionais da Securitizadora. Os valores indicados são líquidos de impostos, taxas e/ou tributos;

(b) taxa de implantação de R\$ 3.000,00 (três mil reais), acrescida de impostos, devida uma única vez em até 1 (um) dia a contar da data da primeira integralização dos CRI;

(c) sem prejuízo do previsto na alínea (a) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora; e

(d) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas **(1)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência *convenants* operacionais ou financeiros; **(2)** ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de Assembleias Especiais; e **(3)** garantias.

(xiii) demais custos, nos seguintes termos:



- (a)** todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado desde que indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e devidamente comprovadas, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (b)** despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à emissão dos CRI;
- (c)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou arbitrais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou arbitrais;
- (d)** despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;
- (e)** despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias;
- (f)** todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI;
- (g)** eventuais taxas e tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as Garantias;
- (h)** custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das Garantias;
- (i)** demais despesas previstas ou que venham a ser previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização;
- (j)** as obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de decisão judicial transitada em julgado ou sentença arbitral, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI;
- (k)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários,



custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

(l) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, indispensáveis ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias, desde que necessárias e comprovadas; e

(m) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais Garantias, se necessário.

9.2.1. As seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: **(i)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI; **(ii)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI; e **(iii)** quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização

9.2.2. No caso de inadimplemento no pagamento das Despesas de responsabilidade do Devedor não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de 2% (dois por cento).

9.2.3. Despesas do Patrimônio Separado. Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas de responsabilidade do Devedor caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas e **(i)** após notificado pela Securitizadora, o Devedor não efetuar o pagamento em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem devidas nos termos dos Documentos da Operação; ou **(ii)** que não são devidas pelo Devedor nos termos dos Documentos da Operação.

9.2.4. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos titulares dos CRI.

9.3. Despesas suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão



suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pelo FII, parte única e exclusivamente obrigada por tais pagamentos, sob pena de dação em pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

9.4. Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá na Conta do Patrimônio Separado um fundo de despesas ("Fundo de Despesas"), o qual será composto mediante retenção do montante de R\$ 373.945,68 (trezentos e setenta e três mil, novecentos e quarenta e cinco reais e sessenta e oito centos) da integralização dos CRI ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), sendo certo que tais valores permanecerão retidos na Conta do Patrimônio Separado até a liquidação integral das Obrigações Garantidas e poderão ser utilizadas pela Securitizadora, a qualquer momento, para pagamento dos custos e despesas recorrentes dos CRI, conforme listadas no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização.

9.4.1. A todo e qualquer momento, o valor do Fundo de Despesas não poderá ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante comprovação por meio de notificação da Securitizadora ao Devedor neste sentido, o Devedor deverá recompor o Fundo de Despesas, até que seja observado o montante do Valor Mínimo do Fundo de Despesas: (i) prioritariamente com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), observada a ordem de prioridade de pagamentos previstas neste Termo de Securitização e no Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) caso a retenção acima prevista não seja suficiente para a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, no mês subsequente em que tenha sido verificado o desenquadramento, com recursos próprios do Devedor a serem transferidos para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da notificação da Securitizadora nesse sentido.

9.4.2. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nos Investimentos Permitidos, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

9.4.3. Caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento do Cedente, sem prejuízo da cobrança de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária variação acumulada positiva do IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die* ou solicitar aos titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra o Devedor. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 9.4 acima, que eventualmente não



tenham sido salgadas na forma deste item serão arcadas com os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

9.4.3.1. Na hipótese da cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada com este fim, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra o Devedor e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão pagas com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

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

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

CLÁUSULA DEZ – FATORES DE RISCO

10.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

CLÁUSULA ONZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

11.1. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação a Emissora, neste ato declara e garante que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos



da Operação têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

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

(v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(vi) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(vii) é e será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;

(viii) os Créditos Imobiliários representados pela CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(ix) não há procedimento administrativo, judicial ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(x) não omitiu nenhum acontecimento, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(xi) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; e

(xii) a Emissora, por si, suas controladas, suas controladoras, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução do presente Termo de Securitização, estão cientes e atuam em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas. A Emissora se compromete, ainda, a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nestas legislações e declara que envida os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto; e



(xiii) é instituição aderente aos Normativos ANBIMA.

11.2. Acesso aos Relatórios: Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários. O Agente Fiduciário receberá os relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários da Emissora, conforme o caso, após solicitação pelo Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis.

11.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (i)** data de emissão dos CRI;
- (ii)** data de vencimento final dos CRI;
- (iii)** saldo devedor dos CRI;
- (iv)** valor unitário dos CRI;
- (v)** critério de reajuste dos CRI;
- (vi)** valor pago aos Titulares dos CRI no mês, aberto;
- (vii)** valor recebido do Devedor;
- (viii)** saldo da Conta do Patrimônio Separado e sua movimentação no mês;
- (ix)** rol das garantias prestadas à Emissão, com a abertura dos ativos do Patrimônio Separado (disponibilidades, carteira de crédito imobiliário, bens não de uso e outros ativos); e
- (x)** relatório referente às despesas da Emissão e gestão dos bens não de uso, nos termos deste Termo de Securitização.

11.3. Obrigações Adicionais da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i)** administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii)** divulgar a ocorrência de fatos relevantes, nos termos e na forma estabelecida na Resolução CVM 60;
- (iii)** fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:



- (a)** em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, 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. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;
- (b)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pelo Cedente, nos termos da legislação vigente;
- (c)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, declaração assinada por representantes legais da Emissora atestando que: **(1)** permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização; **(2)** não ocorreu ou está ocorrendo qualquer evento de inadimplemento ou descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI ou o Agente Fiduciário; e **(3)** não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora;
- (d)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (e)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
- (f)** cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma esse CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido judicialmente.
- (iv)** submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (v)** efetuar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas desde que



razoavelmente incorridas, comprovadas a relação com essa oferta e que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

- (a) publicações em geral, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
- (b) extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, despesas cartorárias;
- (c) despesas com *conference call* e contatos telefônicos;
- (d) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
- (e) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão ou da legislação aplicável.
- (vi) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares dos CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;
- (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM;
- (viii) observar, dentre outras, as obrigações descritas no artigo 17 e no parágrafo 2 do artigo 35 da Resolução CVM 60;
- (ix) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, com os recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem do FII, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de Escriturador e Agente de Liquidação;
- (x) não realizar negócios ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xi) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;



(xii) por si, suas controladas, suas controladoras, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução do presente Termo de Securitização, cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas;

(xiii) rigoroso cumprimento, pela Emissora, da Legislação Socioambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condução de seus negócios, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Emissora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais, Distritais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xiv) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xv) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xvi) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xvii) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial do Estado do Paraná, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;
e

(d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam



vinculados aos sistemas administrados pela B3.

(xviii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;

(xix) fornecer aos Titulares dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários, inclusive informações relativas aos procedimentos adotados para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI, não sejam cedidos a terceiros;

(xx) caso entenda necessário, a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, exceto o Agente Fiduciário e a Emissora, independentemente da anuência dos investidores por meio de Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento;

(xxi) informar e enviar 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 de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, o controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social;

(xxii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxiii) fornecer ao Agente Fiduciário relatório gestão, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60, nos prazos indicados na Cláusula 11.2 acima;

(xxiv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;

(xxv) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos, exceto nas hipóteses em que tais verbas sejam consideradas como Despesas do Patrimônio Separado; e

(xxvi) realizar o pagamento das despesas iniciais aos prestadores de serviço, às expensas do Patrimônio Separado, nos prazos indicados na cláusula de Despesas.



11.4. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos deste Termo de Securitização, os quais são partes integrantes e inseparáveis deste instrumento.

11.5. Notificação pela Emissora: A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA DOZE - AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. 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 de Securitização.

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

- (i) aceitar integralmente as condições previstas neste Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (iii) 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 e o artigo 11 da Resolução CVM 17;
- (iv) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (v) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das Garantias; e
- (vi) que nesta data atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo III deste Termo de Securitização.

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

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



- (ii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii)** renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (iv)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi)** diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização, e seus respectivos aditamentos, sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;
- (ix)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x)** verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (xi)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xii)** intimar, conforme o caso, a Emissora ou o FII para reforçar as garantias dadas, conforme aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiii)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede do FII ou da Emissora, conforme o caso;



(xiv) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17;

(xv) comparecer à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xvi) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI, inclusive, mediante gestões junto à Emissora e ao Escriturador;

(xvii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e

(xviii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17.

12.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, com recursos do Fundo de Despesas, até a total quitação dos CRI, conforme previsto abaixo:

12.4.1. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, durante a implementação e vigência dos CRI, serão devidas **(i)** parcela única de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) devida até o 5º Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento; e **(ii)** R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”.



12.4.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais de Titulares dos CRI presenciais ou virtuais, incluindo Assembleias Gerais de Titulares de CRI e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento), que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas ao pagamento antecipado obrigatório dos Créditos Imobiliários, multa, e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado do CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

12.4.3. Os valores referidos acima serão atualizados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou, na sua falta, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da primeira parcela da remuneração devida ao Agente Fiduciário, até as datas de pagamento de cada parcela da mencionada remuneração, calculadas *pro rata die* se necessário

12.4.4. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), da Contribuição Social sobre Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, bem como de quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, em substituição aqueles mencionados anteriormente, nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento.

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

12.5. Despesas. O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos



pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora conforme o caso e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI, pela Securitizadora ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

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

12.5.2. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.



12.5.3. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo FII, pelo Patrimônio Separado ou pelos investidores, conforme o caso.

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

12.6. Substituição do Agente Fiduciário: Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

12.6.1. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI destinada à escolha do novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

12.6.2. Se a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no caput, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

12.7. Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: Os Titulares dos CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição pública, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI especialmente convocada para esse fim. Aplica-se à assembleia referida neste item o disposto na Cláusula 12.6.1. acima. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na B3. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas no caput e § 1º do art. 5º da Resolução CVM 17.

12.8. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.9. Aditamento a este Termo de Securitização: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização.

12.10. Obrigações: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

12.11. Fraude ou Adulteração: Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora



ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

12.12. Prévia Deliberação: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA TREZE - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI

13.1. Assembleia Especial de Titulares dos CRI: As assembleias especiais 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 Especiais serão deliberadas pelos Titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula, sendo que as deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nas referidas Assembleias Especiais obrigarão a todos os Titulares dos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito.

13.2. Realização das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430, na Resolução CVM 60, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

13.3. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI, deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no presente Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado neste Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, observados o item 13.4 abaixo; e
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo quórum deverá ser tomado pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação na



forma do §4º do artigo 30 da Lei nº 14.430 e nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

- (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI;
- (b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
- (c) o leilão dos ativos componentes do patrimônio separado; ou
- (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

13.4. Competência para Convocação: A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- (i) pela Emissora;
- (ii) pela CVM;
- (iii) pelo Agente Fiduciário; 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.

13.5. Convocação e Instalação da Assembleia Especial: A convocação da Assembleia Especial far-se-á mediante edital disponibilizado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.barisec.com.br), 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 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, sendo instalada com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira convocação, ressalvada a Cláusula 14.4.1 abaixo, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto na Cláusula 13.9. abaixo.

13.5.1. A Assembleia Especial em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias corridos após a data marcada para a instalação da Assembleia Especial em primeira convocação e será instalada com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação.

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

13.5.3. Nos termos do artigo 26, §1º-A da Resolução CVM 60, será admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado



simultaneamente ao edital da primeira convocação.

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

13.5.5. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 81"), quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

13.6. Presidência da Assembleia Especial: A presidência da Assembleia Especial caberá à pessoa eleita pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas. Os trabalhos deverão ser secretariados pelo representante do Agente Fiduciário, a quem caberá a redação da ata do conclave e a organização geral dos trabalhos.

13.7. Participação de Terceiros na Assembleia Especial: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.8 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes do FII, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.8. Representantes do Agente Fiduciário: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.7 acima, o Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

13.9. Direito de Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

13.9.1. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Titulares dos CRI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.



13.9.2. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Especial de Titulares dos CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial de Titulares dos CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

13.9.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

13.9.4. Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI:

- (i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
- (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv) qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

13.9.5. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 13.9.4 acima quando:

- (i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 13.9.4 acima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI em que se dará a permissão de voto.

13.10. Deliberações: Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que não possuírem quórum específico previsto neste instrumento e que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, serão aprovadas pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação e 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, em segunda convocação, desde que estejam presentes Titulares dos CRI representando 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.



13.10.1. A renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), dependerá de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação e 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, em segunda convocação, desde que estejam presentes Titulares dos CRI representando 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

13.10.2. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como vincularão a mesma e obrigarão a todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.

13.11. Não estão incluídos no quórum a que se referem as Cláusulas 13.10 e 13.10.1 acima as alterações relativas às características dos CRI, conforme venham a ser propostas pela Emissora, assim entendidas **(i)** a redução da Remuneração; **(ii)** a Data de Pagamento da Remuneração; **(iii)** o prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** os valores e data de amortização do principal dos CRI; **(v)** alteração das hipóteses de resgate antecipado, amortização extraordinária; **(vi)** inclusão de hipóteses de pagamento antecipado dos CRI; e **(vii)** alterações que impactem em reduções ou limitações das Garantias, que dependerão da aprovação, em primeira convocação, de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

13.11.1. São exemplos de matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, mencionadas na Cláusula 13.10 acima: **(i)** despesas da Emissora, não previstas neste Termo de Securitização; e **(ii)** novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste.

13.11.2. É vedado às Assembleias Especiais referidas na Cláusula 13.10 acima, no entanto, deliberar por matérias em prejuízo de uma determinada série. Nesta hipótese, as Assembleias Especiais, que tiverem por objeto deliberar sobre tal matéria, somente poderão ser convocadas e essa matéria somente poderá ser deliberada pelos Titulares dos CRI, conforme os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula Treze.

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

13.11.4. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI cuja ordem do dia seja para deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, pode ser consideradas automaticamente aprovada, caso na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não



comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão arcados pelo Fundo de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pelo FII e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

13.12. Apuração: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora ou o FII eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora ou ao FII, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora ou ao FII, 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.

13.13. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a que comparecerem a totalidade dos Titulares dos CRI que tenham direito de voto ou a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI de determinada série a que comparecerem a totalidade dos Titulares dos CRI de tal série que tenham direito de voto, conforme o caso, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

13.14. Dispensa de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para Alteração deste Termo de Securitização: As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou B3; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares dos CRI; **(iii)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; ou ainda **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que tais modificações **(a)** não representem prejuízo aos Titulares dos CRI e **(b)** não gerem novos custos ou despesas aos Titulares dos CRI.

13.14.1. Fica a Emissora obrigada a informar os investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização a respeito da alteração deste Termo de Securitização, conforme disposto na Cláusula 13.14 acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

13.15. Assembleia Digital: A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias Especiais poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 81.

CLÁUSULA QUATORZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Tributação: O disposto nesta cláusula foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação



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

14.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033/2004, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Lei 11.033/2004"), de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** 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 **(d)** acima de 720 (cento e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor ("Lei 8.981/1995")).

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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução, restituição ou compensação do Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("Instrução RFB 1.585/2015")). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor ("Lei 9.249/1995"). Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento), conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme em vigor ("Lei 7.689/1988").

Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco



centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, com a redação dada pelo Decreto nº 11.374, de 1º de janeiro de 2023. Com relação às pessoas jurídicas sujeitas ao regime cumulativo, os rendimentos em CRI não estão, via de regra, sujeitos à incidência das contribuições.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos da legislação aplicável a cada caso.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689/1988, de: **(i)** 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e **(ii)** 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme em vigor). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/2004.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas ou submetidas ao Simples Nacional 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 8.981/1995 e artigo 70, incisos I e II, da Instrução RFB 1.585/2015. 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 8.981/1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor.

14.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior



Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas em regulamentação do Conselho Monetário Nacional ("CMN"), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento), 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 ("JTF"), o qual será tributado pelo IRRF às alíquotas regressivas de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento).

A despeito do conceito legal de JTF, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de IRRF, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 § único, da Instrução RFB 1.585/2015.

Como regra geral, os ganhos de capital realizados em alienações de CRI por investidor estrangeiro podem ser considerados como rendimentos, estando sujeitos à tributação à alíquota regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento). Especificamente em relação aos investidores que cumpram a regulamentação do CMN e que não sejam residentes em JTF, o ganho de capital é geralmente tributado pelo imposto de renda à alíquota de 15% (quinze por cento). Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores ou assemelhados por esses investidores podem se beneficiar da isenção do IRRF. Com relação a investidores residentes em JTF, embora seja possível sustentar que o ganho de capital deva ser considerado como rendimento, caso em que estaria sujeito à alíquota regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento), há risco de ser considerado como ganho sujeito à incidência do imposto de renda à alíquota de até 25% (vinte e cinco por cento).

14.4. IOF

IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas em regulamentação do CMN, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306/2007. 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 operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306/2007. 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% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA QUINZE – PUBLICIDADE

15.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, comunicados ao mercado, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet (www.barisec.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso “b” do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

15.1.1. As publicações das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI serão realizadas na forma da Cláusula 13 acima.

15.1.2. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

15.1.3. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

CLÁUSULA DEZESSEIS - REGISTRO DESTES TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Registro: Este Termo de Securitização será entregue para Instituição Custodiante da CCI, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60. Adicionalmente, a Emissora seguirá com o registro deste Termo de Securitização e eventuais aditamentos à B3 ou à entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, respeitados o prazo e os procedimentos definidos pela entidade registradora, nos termos do artigo 26, § 1º, da Lei nº 14.430

CLÁUSULA DEZESSETE – NOTIFICAÇÕES



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

Para a Emissora:

BARI SECURITIZADORA S.A.

Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 2, Água Verde

CEP 80.250-205, Curitiba/PR

Tel.: (11) 3562-9081

At.: Carolina Marcondes

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

Para o Agente Fiduciário:

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

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca

CEP 22.640-102, Rio de Janeiro/RJ

Telefone: (21) 3514-0000

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;
af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

17.2. Aviso de Recebimento: As comunicações serão consideradas entregues: **(i)** quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com "aviso de recebimento"; ou **(ii)** por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data da confirmação de recebimento eletrônico.

CLÁUSULA DEZOITO - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

18.2. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição deste Termo de Securitização 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.

18.3. 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 suficiência, veracidade,



precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Termo de Securitização.

18.4. Anticorrupção: As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições da Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, conforme alterada e, em particular, declaram individualmente uma à outra, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

18.5. Assinatura Digital: As Partes assinam este Termo de Securitização por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada ("Medida Provisória nº 2.200-2"). As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

18.5.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Termo de Securitização poderão realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §1º, da Medida Provisória nº 2.200-2, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

CLÁUSULA DEZENOVE – LEI APLICÁVEL E FORO

19.1. Lei Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

19.2. Foro: As partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas e/ou questões decorrentes deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Este Termo de Securitização é firmado eletronicamente.

São Paulo, 09 de dezembro de 2025.



(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.)



Página de assinaturas do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 65ª (Sexagésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Guardian Oportunidades Varejo_Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada*”

BARI SECURITIZADORA S.A.
Emissora

DocuSigned by
Dora Carolina Marcondes de Castro
Assinado por: ANA CAROLINA MARCONDES DE CASTRO
CPF: 3025680895
Data/Hora da Assinatura: 09/12/2025 | 16:51:38 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
31008381E21440...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Anete Pereira Santana
Assinado por: ANETE PEREIRA SANTANA 31406648841
CPF: 31406648841
Hora de assinatura: 09/12/2025 | 16:50:37 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital
C: BR
Emissor: AC Certsign RFB G5
01F2C30A3F2E2462...

Nome:
Cargo:

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

DocuSigned by
Bianca Galdino Batista
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTA-09079847763
CPF: 09079847763
Data/Hora da Assinatura: 09/12/2025 | 16:50:07 BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRO/RFBv5
3016604FCE31402...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Assinado por: MARIA CAROLINA ABRANTES LODI DE OLIVEIRA 09267668740
CPF: 09267668740
Data/Hora da Assinatura: 09/12/2025 | 16:51:11 BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRO/RFBv5
3016604FCE31402...

Nome:
Cargo:



ANEXO I

TABELA DE AMORTIZAÇÃO E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

Data PMT	Juros (R\$)	Taxa Amort.	Amort. (R\$)	PMT
15/01/2026	3.554.350	-	Não	3.554.350
18/02/2026	4.118.780	-	Não	4.118.780
16/03/2026	3.366.402	-	Não	3.366.402
15/04/2026	3.930.539	-	Não	3.930.539
15/05/2026	3.742.395	-	Não	3.742.395
15/06/2026	3.742.395	-	Não	3.742.395
15/07/2026	4.118.780	-	Não	4.118.780
17/08/2026	4.307.119	-	Não	4.307.119
15/09/2026	3.742.395	-	Não	3.742.395
15/10/2026	3.930.539	-	Não	3.930.539
16/11/2026	3.930.539	-	Não	3.930.539
15/12/2026	3.742.395	-	Não	3.742.395
15/01/2027	3.930.539	-	Não	3.930.539
15/02/2027	3.554.350	-	Não	3.554.350
15/03/2027	3.742.395	-	Não	3.742.395
15/04/2027	4.118.780	-	Não	4.118.780
17/05/2027	3.930.539	-	Não	3.930.539
15/06/2027	3.742.395	-	Não	3.742.395
15/07/2027	4.118.780	-	Não	4.118.780
16/08/2027	4.118.780	-	Não	4.118.780
15/09/2027	3.930.539	-	Não	3.930.539
15/10/2027	3.930.539	-	Não	3.930.539
16/11/2027	3.742.395	-	Não	3.742.395
15/12/2027	3.930.539	-	Não	3.930.539
17/01/2028	4.307.119	-	Não	4.307.119
15/02/2028	3.930.539	-	Não	3.930.539
15/03/2028	3.554.350	-	Não	3.554.350
17/04/2028	4.118.780	-	Não	4.118.780
15/05/2028	3.366.402	-	Não	3.366.402
16/06/2028	4.307.119	-	Não	4.307.119
17/07/2028	3.930.539	-	Não	3.930.539
15/08/2028	3.930.539	-	Não	3.930.539
15/09/2028	4.118.780	-	Não	4.118.780
16/10/2028	3.742.395	-	Não	3.742.395
16/11/2028	3.930.539	-	Não	3.930.539
15/12/2028	3.742.395	100,0000%	358.010.000	361.752.395



ANEXO II
DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

DEFINIÇÃO DA CCI	% DOS RESPECTIVOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	VALOR DE CESSÃO
Cédula de Crédito Imobiliário	Representativa de 100% dos Créditos Imobiliários.	R\$498.006.695,76	R\$350.000.000,00



DESCRIÇÃO DA CCI CEDIDA

CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA E LOCAL DE EMISSÃO: 15 de dezembro de 2025, São Paulo/SP.

SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA

1.EMISSION							
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 2, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60.							
CNPJ: 10.608.405/0001-60							
ENDEREÇO: Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 2, Água Verde							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Curitiba	UF	PR	CEP	80.250-205

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901							
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3.DEVEDOR							
GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 63.759.978/0001-51 (“FII”), representado por sua gestora GUARDIAN GESTORA LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos,							



nos termos do Ato Declaratório CVM nº 18.884, de 21 de junho de 2021, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjuntos 261 e 271, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37.

4.TÍTULO

“Contrato Master de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças”, celebrado em 21 de novembro de 2025, conforme aditado de tempos em tempos. (“CCV”) entre o FII e o **ATACADÃO S.A.**, sociedade por ações, constituída e existente sob as leis da República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Morvan Dias de Figueiredo, nº 6.169, Vila Maria Baixa, CEP 02.170-901, inscrita no CNPJ sob o nº 75.315.333/0001-09. Conforme disposto no CCV, parte do preço de aquisição dos Imóveis correspondente ao montante de R(i) as Parcelas 36 Meses (conforme definidas no CCV), no montante de R\$ 139.996.695,76 (cento e trinta e nove milhões, novecentos e noventa e seis mil, seiscientos e noventa e cinco reais e setenta e seis centavos), que será pago em 36 (trinta e seis) parcelas mensais, vencendo-se a primeira no mesmo dia do mês subsequente ao efetivo pagamento da Parcela Fechamento (conforme definido no CCV) e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até final liquidação; (ii) a Parcela Final (conforme definida no CCV), no montante de R\$ 358.010.000,00 (trezentos e cinquenta e oito milhões e dez mil reais), que será paga em uma única parcela, em até 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Fechamento (conforme definido no CCV), sendo que tanto as Parcelas 36 Meses como a Parcela Final poderiam ser utilizadas pelo Cedente como lastro de uma operação de securitização, mediante a cessão pela Cedente à Cessionária dos direitos correspondentes às Parcelas 36 Meses e a Parcela Final. As parcelas de pagamento acima descritas integralmente representadas por esta CCI foram cedidas ao Emissor por meio do “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” celebrado em 09 de dezembro de 2025.

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$498.006.695,76 (quatrocentos e noventa e oito milhões, seis mil, seiscientos e noventa e cinco reais e setenta e seis centavos).

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:		
Imóvel	Endereço	Matrícula RGI
ATC 07 Dourados	Av. Marcelino Pires, 4822 - Vila Industrial, Dourados - MS, 79840-630	28.018, do Cartório de Registro de Imóveis de Dourados
ATC 122 Pelotas Fragata	Av. Pres. João Belchior Marques Goulart, 6161 - Fragata, Pelotas - RS, 96040-000	78.730, do Registro de Imóveis de Pelotas
ATC 151 Itapevi	Rod. Eng. Renê Benedito da Silva, 965 - Loteamento Sitio Moinhos, Itapevi - SP, 06683-000	10.867, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Itapevi



ATC 170 Governador Valadares	M - Av. Rio Bahia, 1381 - Planalto - São Paulo, Gov. Valadares - MG, 35030-710	42.737, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Governador Valadares
ATC 192 Alagoinhas	BR 110 - KM 341, S/N - Sede, Av. Gov. Landulfo Alves, Alagoinhas - BA, 48010-970	17.369 e 28.673, ambas do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Alagoinhas
ATC 198 Estrela	BR-386, S/N, Rod. Gov. Leonel de Moura Brizola, 945 - Indústrias, Estrela - RS, 95880-000	30.609 e 30.966, ambas do Registro de Imóveis de Estrela
ATC 209 Ribeirão Via Norte	Av. Eduardo Andréia Matarazzo, 4015 - Ipiranga, Ribeirão Preto - SP, 14060-810	185.881, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto
ATC 235 Itanhaém	R. Jordão Brambilla, 2061 - Corumbá, Itanhaém - SP, 11740-000	241.235, do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém
ATC 242 Viamão	Av. Sen. Salgado Filho, 4742 - São Lucas, Viamão - RS, 94470-000	73.843, do Ofício de Registro de Imóveis de Viamão
ATC 243 Caruaru Pólo	BR-104, 2056 - Nova Caruaru, Caruaru - PE, 55002-970	67.657, do Oficial de Registro de Imóveis de Caruaru
ATC 250 Ribeirão Pires	Av. Francisco Monteiro, 1701 - Santana, Ribeirão Pires - SP, 09406-300	43.033, do Serviço de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires
ATC 261 Umuarama Av. Portugal	Av. Portugal, 7039 - Zona I-A, Umuarama - PR, 87504-672	66.266, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Umuarama
ATC 280 Garanhuns	BR-423, S/N - José Maria Dourado, Garanhuns - PE, 55293-970	30.126, do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica de Garanhuns
ATC 323 Palmares	BR-101, S/N - Km 187 - Santa Rosa, Palmares - PE, 55540-000	5.786, do Serviço Extrajudicial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Palmares
ATC 325 Valença	BA-001, KM 106 - Jaqueira, Valença - BA, 45400-000	9.890, do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Valença

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	1.096 (mil e noventa e seis) dias, vencendo-se, por tanto, em 15 de dezembro de 2028
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não aplicável
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Não aplicável



7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	15 de janeiro de 2026																																																																																																																																																						
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de dezembro de 2028																																																																																																																																																						
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, acrescido da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial																																																																																																																																																						
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO		<table><tr><th>Data PMT</th><th>Parcelas Mensais (R\$)</th><th>Parcela Final (R\$)</th><th>PMT</th></tr><tr><td>12/01/2026</td><td>3.554.350</td><td>Não</td><td>3.554.350</td></tr><tr><td>11/02/2026</td><td>4.118.780</td><td>Não</td><td>4.118.780</td></tr><tr><td>11/03/2026</td><td>3.366.402</td><td>Não</td><td>3.366.402</td></tr><tr><td>10/04/2026</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>12/05/2026</td><td>3.742.395</td><td>Não</td><td>3.742.395</td></tr><tr><td>10/06/2026</td><td>3.742.395</td><td>Não</td><td>3.742.395</td></tr><tr><td>10/07/2026</td><td>4.118.780</td><td>Não</td><td>4.118.780</td></tr><tr><td>12/08/2026</td><td>4.307.119</td><td>Não</td><td>4.307.119</td></tr><tr><td>10/09/2026</td><td>3.742.395</td><td>Não</td><td>3.742.395</td></tr><tr><td>09/10/2026</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>11/11/2026</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>10/12/2026</td><td>3.742.395</td><td>Não</td><td>3.742.395</td></tr><tr><td>12/01/2027</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>10/02/2027</td><td>3.554.350</td><td>Não</td><td>3.554.350</td></tr><tr><td>10/03/2027</td><td>3.742.395</td><td>Não</td><td>3.742.395</td></tr><tr><td>12/04/2027</td><td>4.118.780</td><td>Não</td><td>4.118.780</td></tr><tr><td>12/05/2027</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>10/06/2027</td><td>3.742.395</td><td>Não</td><td>3.742.395</td></tr><tr><td>12/07/2027</td><td>4.118.780</td><td>Não</td><td>4.118.780</td></tr><tr><td>11/08/2027</td><td>4.118.780</td><td>Não</td><td>4.118.780</td></tr><tr><td>10/09/2027</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>11/10/2027</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>10/11/2027</td><td>3.742.395</td><td>Não</td><td>3.742.395</td></tr><tr><td>10/12/2027</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>12/01/2028</td><td>4.307.119</td><td>Não</td><td>4.307.119</td></tr><tr><td>10/02/2028</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>10/03/2028</td><td>3.554.350</td><td>Não</td><td>3.554.350</td></tr><tr><td>11/04/2028</td><td>4.118.780</td><td>Não</td><td>4.118.780</td></tr><tr><td>10/05/2028</td><td>3.366.402</td><td>Não</td><td>3.366.402</td></tr><tr><td>12/06/2028</td><td>4.307.119</td><td>Não</td><td>4.307.119</td></tr><tr><td>12/07/2028</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>10/08/2028</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>12/09/2028</td><td>4.118.780</td><td>Não</td><td>4.118.780</td></tr><tr><td>10/10/2028</td><td>3.742.395</td><td>Não</td><td>3.742.395</td></tr><tr><td>10/11/2028</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>12/12/2028</td><td>3.742.395</td><td>358.010.000</td><td>361.752.395</td></tr></table>	Data PMT	Parcelas Mensais (R\$)	Parcela Final (R\$)	PMT	12/01/2026	3.554.350	Não	3.554.350	11/02/2026	4.118.780	Não	4.118.780	11/03/2026	3.366.402	Não	3.366.402	10/04/2026	3.930.539	Não	3.930.539	12/05/2026	3.742.395	Não	3.742.395	10/06/2026	3.742.395	Não	3.742.395	10/07/2026	4.118.780	Não	4.118.780	12/08/2026	4.307.119	Não	4.307.119	10/09/2026	3.742.395	Não	3.742.395	09/10/2026	3.930.539	Não	3.930.539	11/11/2026	3.930.539	Não	3.930.539	10/12/2026	3.742.395	Não	3.742.395	12/01/2027	3.930.539	Não	3.930.539	10/02/2027	3.554.350	Não	3.554.350	10/03/2027	3.742.395	Não	3.742.395	12/04/2027	4.118.780	Não	4.118.780	12/05/2027	3.930.539	Não	3.930.539	10/06/2027	3.742.395	Não	3.742.395	12/07/2027	4.118.780	Não	4.118.780	11/08/2027	4.118.780	Não	4.118.780	10/09/2027	3.930.539	Não	3.930.539	11/10/2027	3.930.539	Não	3.930.539	10/11/2027	3.742.395	Não	3.742.395	10/12/2027	3.930.539	Não	3.930.539	12/01/2028	4.307.119	Não	4.307.119	10/02/2028	3.930.539	Não	3.930.539	10/03/2028	3.554.350	Não	3.554.350	11/04/2028	4.118.780	Não	4.118.780	10/05/2028	3.366.402	Não	3.366.402	12/06/2028	4.307.119	Não	4.307.119	12/07/2028	3.930.539	Não	3.930.539	10/08/2028	3.930.539	Não	3.930.539	12/09/2028	4.118.780	Não	4.118.780	10/10/2028	3.742.395	Não	3.742.395	10/11/2028	3.930.539	Não	3.930.539	12/12/2028	3.742.395	358.010.000	361.752.395	
Data PMT	Parcelas Mensais (R\$)	Parcela Final (R\$)	PMT																																																																																																																																																				
12/01/2026	3.554.350	Não	3.554.350																																																																																																																																																				
11/02/2026	4.118.780	Não	4.118.780																																																																																																																																																				
11/03/2026	3.366.402	Não	3.366.402																																																																																																																																																				
10/04/2026	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																																				
12/05/2026	3.742.395	Não	3.742.395																																																																																																																																																				
10/06/2026	3.742.395	Não	3.742.395																																																																																																																																																				
10/07/2026	4.118.780	Não	4.118.780																																																																																																																																																				
12/08/2026	4.307.119	Não	4.307.119																																																																																																																																																				
10/09/2026	3.742.395	Não	3.742.395																																																																																																																																																				
09/10/2026	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																																				
11/11/2026	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																																				
10/12/2026	3.742.395	Não	3.742.395																																																																																																																																																				
12/01/2027	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																																				
10/02/2027	3.554.350	Não	3.554.350																																																																																																																																																				
10/03/2027	3.742.395	Não	3.742.395																																																																																																																																																				
12/04/2027	4.118.780	Não	4.118.780																																																																																																																																																				
12/05/2027	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																																				
10/06/2027	3.742.395	Não	3.742.395																																																																																																																																																				
12/07/2027	4.118.780	Não	4.118.780																																																																																																																																																				
11/08/2027	4.118.780	Não	4.118.780																																																																																																																																																				
10/09/2027	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																																				
11/10/2027	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																																				
10/11/2027	3.742.395	Não	3.742.395																																																																																																																																																				
10/12/2027	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																																				
12/01/2028	4.307.119	Não	4.307.119																																																																																																																																																				
10/02/2028	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																																				
10/03/2028	3.554.350	Não	3.554.350																																																																																																																																																				
11/04/2028	4.118.780	Não	4.118.780																																																																																																																																																				
10/05/2028	3.366.402	Não	3.366.402																																																																																																																																																				
12/06/2028	4.307.119	Não	4.307.119																																																																																																																																																				
12/07/2028	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																																				
10/08/2028	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																																				
12/09/2028	4.118.780	Não	4.118.780																																																																																																																																																				
10/10/2028	3.742.395	Não	3.742.395																																																																																																																																																				
10/11/2028	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																																				
12/12/2028	3.742.395	358.010.000	361.752.395																																																																																																																																																				

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.



9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.



ANEXO III

HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A SECURITIZADORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário dos CRI declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

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

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



Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 86.617.632,11	Quantidade de ativos: 86617
Data de Vencimento: 25/06/2042	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,1% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Cajazeiras; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Conceição de Coité; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Vitória da Conquista; (iv) Fiança; (v) Fundo de Despesas; (vi) Seguro de Perda de Receitas; (vii) Seguro Patrimonial;	

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



associados às Quotas e às Novas Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, decorrentes dos Contratos de Aluguel e dos Contratos de Venda e Compra, presentes e futuros, conforme o caso, da comercialização (i) das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Villa que serão incorporadas no Imóvel Villa pela Emissora (Unidades Villa); e (ii) das lojas comerciais e das residências de alto padrão integrantes do Empreendimento Bougainville a serem edificadas nos Lotes Bougainville (Unidades Bougainville, e, em conjunto com as Unidades Villa, simplesmente Unidades).

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.768.352,22	Quantidade de ativos: 28768
Data de Vencimento: 10/03/2043	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,75% a.a. na base 252.	



Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura (Abril a Dezembro de 2024).
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários; (ii) Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva será constituído com o excedente dos recursos dos Créditos Imobiliários recebidos após o pagamento das parcelas de Juros e da Amortização dos CRI, montante este que será variável ao longo do prazo dos CRI, devendo sempre equivaler a 2 (duas) parcelas da média dos recebimentos dos Créditos Imobiliários previstos para os próximos 12 meses. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.375.826,31	Quantidade de ativos: 32375
Data de Vencimento: 10/12/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel: a ser formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, a ser celebrado, entre a Artemis, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e o Cedente, na qualidade de interveniente anuente. (ii) Alienação Fiduciária Oscar Freire: A alienação fiduciária dos imóveis identificados pelas matrículas nº 65.451 e 65.563, ambas do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo SP, formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária Oscar Freire. (iii) Fiança: Eltanin Participações Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº05.141.860/0001-69; David Coury Neto, portador da cédula de identidade RG nº 5.884.028 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 007.930.428-10; Denis Coury, portador da cédula de identidade RG nº 7.526.395 SSP/SP; Douglas Coury, portador da cédula de identidade RG nº 5.884.0138 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 007-930.098-71 e sua cônjuge Maria Aparecida Coury, portadora da cédula de identidade nº 7.611.284-6 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 030.542.238-33; (iv) Seguro Patrimonial e de Perda de receitas; (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 6



Volume na Data de Emissão: R\$ 15.040.792,88	Quantidade de ativos: 15040
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: 11% do IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: cede e transfere à Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, em cessão fiduciária em garantia os Direitos Creditórios, presentes e futuros, decorrentes da comercialização dos Lotes do Empreendimento Imobiliário, nos termos do Contrato de Cessão; e (ii) se compromete a ceder fiduciariamente a totalidade dos Direitos Creditórios, quando estes forem devidamente formalizados (II) Coobrigação: Nos termos do presente instrumento e do artigo 296 do Código Civil, a Originadora se responsabiliza pela recompra dos Créditos Imobiliários nas Hipóteses de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e da Multa Indenizatória, inclusive perante a Emissora, bem como pela solvência dos Devedores em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada solidária e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários. (iii) Fundo de Reserva: Fundo de Reserva constituído no Contrato de Cessão Originária que nesta data representa o montante de R\$ 752.039,64 (iv) Fundo de Despesas: Fundo de Despesas constituído na Conta do Patrimônio Separado por meio da retenção de parte do Preço da Cessão, no montante de R\$ 454.799,55 (v) Alienação Fiduciária de Quotas: Constitui caráter irrevogável e irretratável a alienação fiduciária, em benefício da Fiduciária, do domínio resolúvel e a posse indireta das quotas de emissão da Sociedade contempladas: 75% (setenta e cinco por cento) das quotas de emissão da Sociedade o Sr. Sebastião alienará fiduciariamente 25 Quotas e o Sr. a Biapó alienará fiduciariamente 50 Quotas (vi) Fiança: como fiador a BIAPÓ URBANISMO LTDA; (vii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 15
Volume na Data de Emissão: R\$ 87.500.000,00	Quantidade de ativos: 87500
Data de Vencimento: 15/01/2030	
Taxa de Juros: CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação de Recursos acompanhados da documentação comprobatória (1º e 2º semestre de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024);	
Garantias: (I) Aval: Como avalista SM Empreendimentos Ltda, SB Construção e Incorporação 01 Ltda, SB Construção e Incorporação 02 Ltda, SBU Empreendimento 01 Ltda, Marcos Antônio Maluf e Leonardo Chicre Maluf (II) Cessão	



Fiduciária: A cedente cede a totalidade dos créditos imobiliários da CCB (III) **Alienação Fiduciária:** A Fiduciárias alienam fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, descritos e caracterizados nos Anexos I dos Contratos de AF (III) **Fundo de despesas:** No valor de R\$ 112.423,53 (IV) **Fundo de reserva:** No valor de R\$ 3.000.000,00

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

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



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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.368.000,00	Quantidade de ativos: 48368
Data de Vencimento: 25/05/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelo fiador, sendo ele: O Grupo Mateus S.A.; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula nº 25.020, registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Itabuna/BA (Imóvel Itabuna), o imóvel de matrícula nº126.463, registrado no 1º registro Geral de Imóveis de Maceió/AL (Imóvel Maceió), o imóvel de matrícula nº 145.173, registrado no 1º Registro Geral de Imóveis de Maceió/AL (Imóvel Antares) constituída no Contrato de Alienação Fiduciária e o imóvel de matrícula nº 25.020, registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Itabuna/BA (Imóvel Itabuna); (III) Seguro Patrimonial: A ser contratado pela Devedora; (IV) Fundo de Despesas: Será constituído no valor de 1.584.823,33 milhões de reais; (V) Fundo de complemento: Será constituído no valor de 723.566,53 mil reais; (VI) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cessão Fiduciária de todo e qualquer recurso que eventualmente sobejarem após a realização do primeiro e segundo leilão dos imóveis, em sede de execução da Alienação Fiduciária; (VII) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	



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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.105.000,00	Quantidade de ativos: 17105
Data de Vencimento: 15/04/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) Carta de Fiança Bancária, nº 451176/22, junto ao Banco Citibank S.A.; e (ii) Fundo de Despesas;

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.126.000,00	Quantidade de ativos: 60126
Data de Vencimento: 15/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel (Guarujá) no RGI competente e envio das matrículas dos imóveis com a AF devidamente averbada (Matrículas nº 89.747 e 93.156).	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária do Imóvel Bangu, objeto da matrícula nº 21191, registrado no 12º Registro de Imóveis/RJ e do Imóvel Guarujá, objeto da matrícula nº 89.747 e 93.156 do Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá; (II) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Renato Maia Pupo e Daniel Aguiar Prado; (III) Fundo de Reserva; (IV) Fundo de Juros; (V) Fundo de Despesas	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 175.626.673,07	Quantidade de ativos: 175626
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,9% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (Belém) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 22.510 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Belém/PA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Patos) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 66.922 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Patos/PB; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Guarabira) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 13.224 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarabira/PB; (iv) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis (Caruaru Universitário) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 35.608 do 1º Oficial de Registro de	



Imóveis de Caruaru/PE; (v) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis (Caruaru Leão Dourado) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 13.005 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Caruaru/PE; (vi) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis (Aracaju) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 29.783 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Aracaju/SE; (vii) Fundo de Reserva - Primeira Série; (viii) Fundo de Despesas - Primeira Série; (ix) Fundo de Reserva - Segunda Série; (xi) Fundo de Despesas - Segunda Série; (xii) Contrato de Garantia - 1ª Série: O Contrato tem por objeto: i) a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis de titularidade da TRXF11; ii) Alienação Fiduciária de Quotas RT9 que correspondem a R\$ 56.627.408,00; iii) Cessão Fiduciária de Sobejo RT9. (xiii) Contrato de Garantia - 2ª Série: O Contrato tem por objeto: i) a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis de titularidade da TRXF11; ii) Alienação Fiduciária de Quotas TR6 que correspondem a R\$ 30.909.643,00. (xiv) Fiança - Imóveis Aracajú, Belém, Patos, Guarabira, Caruru Universitário e Leão Dourado;

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



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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 37
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.829.905,79	Quantidade de ativos: 102829
Data de Vencimento: 10/11/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel, objeto da Alienação fiduciária, devidamente averbada (Juazeiro matrícula nº 26.267).	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis - sobre o imóveis objetos das matrículas (a) nº 91.283 do 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PETROLINA/PE e nº 26.267 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Juazeiro/BA; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 62.888.213 quotas integralizadas e 303.144 quotas a integralizar da TR6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 47.998.005/0001-19. (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo - foram cedidos (i) totalidade dos recebíveis decorrentes da eventual excussão dos Imóveis no âmbito da execução de qualquer Alienação Fiduciária de Bens Imóveis que eventualmente sobejarem os valores das Obrigações Garantidas garantidos por cada um dos Imóveis, incluindo todos e quaisquer direitos, preferências e/ou prerrogativas relacionados a tais recebíveis, de titularidade da Proprietária; e (ii) a totalidade dos recebíveis de titularidade da Proprietária emergentes de indenização que venha a ser paga efetivamente pelo poder expropriante na hipótese de desapropriação, total ou parcial, de qualquer dos Imóveis, que eventualmente sobejarem os valores das Obrigações Garantidas garantidos por cada um dos Imóveis; e (iii) totalidade dos recebíveis de titularidade da Proprietária emergentes de indenização que venha a ser paga pelas seguradoras em razão de sinistro, total ou parcial, de qualquer dos Imóveis, que	



eventualmente sobejarem os valores das Obrigações Garantidas garantidos por cada um dos Imóveis, observado o disposto neste Contrato de Garantias; (v) Fiança - prestada por (a) GRUPO MATEUS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 24.990.777/0001-09, e (b) RIO BALSAS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.925.343/0001-79; (vi) Fundo Reserva; (vii) Fundo de Despesas.

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

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



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

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 40



Volume na Data de Emissão: R\$ 89.263.943,07	Quantidade de ativos: 89263
Data de Vencimento: 08/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 6,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

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



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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.000.000,00	Quantidade de ativos: 63000
Data de Vencimento: 25/10/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 6.6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 caput, da Lei das Sociedades por Ações.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.529.670,37	Quantidade de ativos: 44529
Data de Vencimento: 26/06/2034	



Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Cajazeiras; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Conceição de Coité; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Vitória da Conquista; (iv) Fiança; (v) Fundo de Despesas; (vi) Seguro de Perda de Receitas; (vii) Seguro Patrimonial;	

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



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

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.



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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R\$ 29.381.000,00	Quantidade de ativos: 29381
Data de Vencimento: 25/05/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelo fiador, sendo ele: O Grupo Mateus S.A.; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula nº 25.020, registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Itabuna/BA (Imóvel Itabuna), o imóvel de matrícula nº126.463, registrado no 1º registro Geral de Imóveis de Maceió/AL (Imóvel Maceió), o imóvel de matrícula nº 145.173, registrado no 1º Registro Geral de Imóveis de Maceió/AL (Imóvel Antares) constituída no Contrato de Alienação Fiduciária e o imóvel de matrícula nº 25.020, registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Itabuna/BA (Imóvel Itabuna); (III) Seguro Patrimonial: A ser contratado pela Devedora; (IV) Fundo de Despesas: Será constituído no valor de 1.584.823,33 milhões de reais; (V) Fundo de complemento: Será constituído no valor de 723.566,53 mil reais; (VI) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cessão Fiduciária de todo e qualquer recurso que eventualmente sobejarem após a realização do primeiro e segundo leilão dos imóveis, em sede de execução da Alienação Fiduciária; (VII) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.



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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 49.042.549,89	Quantidade de ativos: 49042
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1058% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelas Fiadoras no âmbito dos respectivos Contratos de Locação; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis - sobre os Recebíveis Futuros decorrentes da exploração econômica dos Imóveis, incluindo, mas não se limitando, ao principal, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais decorrentes dos direitos creditórios oriundos da locação ou sublocação de parte dos Imóveis, com exceção dos Créditos Imobiliários; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - (a) de 26.861.000 quotas de emissão da TR4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 46.136.601/0001-27, representativas de 100% do capital social da TR4, e quaisquer quotas da TR4 que venham a ser emitidas, bem como todos os direitos inerentes às quotas, inclusive direito de preferência, os quais se sujeitarão, automaticamente, à alienação fiduciária ora constituída; (b) 23.711.000 quotas de emissão da TR5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 46.940.669/0001-64, representativas de 100% do capital social da TR5, e quaisquer quotas da TR5 que venham a ser	



emitidas, a qualquer título, bem como todos os direitos inerentes às quotas, inclusive direito de preferência, os quais se sujeitarão, automaticamente, à alienação fiduciária ora constituída;

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

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 53



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

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



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

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



Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 10
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.673.176,47	Quantidade de ativos: 1673
Data de Vencimento: 10/05/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários; (II) Fundo de Reserva: Será destinado ao pagamento da parcela da amortização e dos juros remuneratórios dos CRI em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários; (III) Alienação Fiduciária de Imóveis outorgadas no âmbito dos Contratos de Imobiliários.	

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



emitidas, a qualquer título, bem como todos os direitos inerentes às quotas, inclusive direito de preferência, os quais se sujeitarão, automaticamente, à alienação fiduciária ora constituída;

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 12500
Data de Vencimento: 24/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,6825% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (1º e 2º semestres de 2023 e 2024); - Demonstrações Financeiras da Devedora (Helvetia) devidamente auditadas (2022 e 2023); - Balanço patrimonial anual das Fiduciárias TAREF e VILA NOVA (2023);	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, imóveis situados na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Rua Hygino Ferraz Lemos, nº 90, Chácara Alvorada, melhor descritos e caracterizados pelas Matrículas nº 54.496, 54.497 e 56.909, todas do Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP, conforme Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, todas e quaisquer outras Quotas que porventura, a partir de (22.07.2022), venham a ser emitidas pela Sociedade (Novas Quotas) e subscritas pelas Fiduciárias, todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas e das Novas Quotas, inclusive lucros, fluxo de	



dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, amortizações, valores de resgate, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas e às Novas Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, decorrentes dos Contratos de Aluguel e dos Contratos de Venda e Compra, presentes e futuros, conforme o caso, da comercialização (i) das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Villa que serão incorporadas no Imóvel Villa pela Emissora (Unidades Villa); e (ii) das lojas comerciais e das residências de alto padrão integrantes do Empreendimento Bougainville a serem edificadas nos Lotes Bougainville (Unidades Bougainville, e, em conjunto com as Unidades Villa, simplesmente Unidades).

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

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



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

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.815.975,46	Quantidade de ativos: 2815
Data de Vencimento: 14/10/2039	



Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Excesso; e (iv) Fundo de Antecipação	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 9	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.815.975,46	Quantidade de ativos: 2815
Data de Vencimento: 14/10/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 15,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Excesso; e (iv) Fundo de Antecipação	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 16	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os recebíveis imobiliários; (ii) Alienação Fiduciária Parauapebas correspondente à fração ideal de 90% do Imóvel objeto da matrícula 16.815 do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Parauapebas, PA (Imóvel Parauapebas); (iii) Cessão Fiduciária Parauapebas de 90% dos direitos creditórios decorrentes do recebimento de toda e qualquer receita operacional líquida da exploração do Imóvel Parauapebas	



(Shopping Paraúpebas), bem como os direitos ao recebimento de recursos detidos conta o Banco Depositário decorrentes da titularidade da Conta Vinculada; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis - Shopping Marabá; (v) Aval prestado pelo Avalista no âmbito da CCB.

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 26	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 123.654.708,74	Quantidade de ativos: 123
Data de Vencimento: 05/01/2027	
Taxa de Juros: TR + 9,85% a.a. na base 360. TR + 9,79301207% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados	



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

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 34	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.552.977,73	Quantidade de ativos: 37
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros: 8,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI.	



Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 37	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.166.221,55	Quantidade de ativos: 72
Data de Vencimento: 05/05/2025	
Taxa de Juros: 9,66289947% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: O pagamento programado para janeiro de 2022 foi realizado a menor. Até a data da elaboração do presente relatório anual, tal pagamento não havia sido objeto de deliberação pelos investidores. Em consulta à B3, foi verificada a ocorrência de pagamentos mensais realizados ao longo de 2024 no âmbito do CRI.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 48	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 74.422.138,98	Quantidade de ativos: 74
Data de Vencimento: 05/05/2030	
Taxa de Juros: 9,88% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: O pagamento programado para setembro de 2021 foi realizado com atraso durante o mês de dezembro de 2021. O montante pago naquela oportunidade não observou os encargos moratórios previstos nos documentos da emissão, devidos em razão do atraso. Até a data da elaboração do presente relatório anual, tal pagamento não havia sido objeto de deliberação pelos investidores. Em consulta à B3, foi verificada a ocorrência de pagamentos mensais realizados ao longo de 2024 no âmbito do CRI. No entanto, em razão do atraso no pagamento de setembro de 2021 mencionado acima, o ativo segue com o IF inadimplente.	



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

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

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



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

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 88	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 83.747.226,14	Quantidade de ativos: 83747
Data de Vencimento: 26/02/2029	



Taxa de Juros: IPCA + 5,81% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel.

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

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



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

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 94	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 38.636.603,91	Quantidade de ativos: 38636
Data de Vencimento: 10/02/2035	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,024% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) o Fundo de Reserva; e (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis.

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

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

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



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

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

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



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

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 111	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.609.862,25	Quantidade de ativos: 19609
Data de Vencimento: 10/05/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 8,795% a.a. na base 252.	



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

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

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 114	Emissão: 1



Volume na Data de Emissão: R\$ 37.552.119,86	Quantidade de ativos: 37552
Data de Vencimento: 25/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

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

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



Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 86.617.632,11	Quantidade de ativos: 86617
Data de Vencimento: 25/06/2042	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,1% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Cajazeiras; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Conceição de Coité; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Vitória da Conquista; (iv) Fiança; (v) Fundo de Despesas; (vi) Seguro de Perda de Receitas; (vii) Seguro Patrimonial;	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.750.000,00	Quantidade de ativos: 23750
Data de Vencimento: 24/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,6825% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (1º e 2º semestres de 2023 e 2024); - Demonstrações Financeiras da Devedora (Helvetia) devidamente auditadas (2022 e 2023); - Balanço patrimonial anual das Fiduciantes TAREF e VILA NOVA (2023);	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, imóveis situados na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Rua Hygyno Ferraz Lemos, nº 90, Chácara Alvorada, melhor descritos e caracterizados pelas Matrículas nº 54.496, 54.497 e 56.909, todas do Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP, conforme Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, todas e quaisquer outras Quotas que porventura, a partir de (22.07.2022), venham a ser emitidas pela Sociedade (Novas Quotas) e subscritas pelas Fiduciantes, todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas e das Novas Quotas, inclusive lucros, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, amortizações, valores de resgate, desdobramentos,	



grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas e às Novas Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, decorrentes dos Contratos de Aluguel e dos Contratos de Venda e Compra, presentes e futuros, conforme o caso, da comercialização (i) das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Villa que serão incorporadas no Imóvel Villa pela Emissora (Unidades Villa); e (ii) das lojas comerciais e das residências de alto padrão integrantes do Empreendimento Bougainville a serem edificadas nos Lotes Bougainville (Unidades Bougainville, e, em conjunto com as Unidades Villa, simplesmente Unidades).

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.768.352,22	Quantidade de ativos: 28768



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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.375.826,31	Quantidade de ativos: 32375
Data de Vencimento: 10/12/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel: a ser formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, a ser celebrado, entre a Artemis, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e o Cedente, na qualidade de interveniente anuente. (ii) Alienação Fiduciária Oscar Freire: A alienação fiduciária dos imóveis identificados pelas matrículas nº 65.451 e 65.563, ambas do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo SP, formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária Oscar Freire. (iii) Fiança: Eltanin Participações Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº05.141.860/0001-69; David Coury Neto, portador da cédula de identidade RG nº 5.884.028 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 007.930.428-10; Denis Coury, portador da cédula de identidade RG nº 7.526.395 SSP/SP; Douglas Coury, portador da cédula de identidade RG nº 5.884.0138 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 007-930.098-71 e sua cōnjuge Maria Aparecida Coury, portadora da cédula de identidade nº 7.611.284-6 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 030.542.238-33; (iv) Seguro Patrimonial e de Perda de receitas; (v) Fundo de Despesas.	



Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.040.792,88	Quantidade de ativos: 15040
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: 11% do IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: cede e transfere à Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, em cessão fiduciária em garantia os Direitos Creditórios, presentes e futuros, decorrentes da comercialização dos Lotes do Empreendimento Imobiliário, nos termos do Contrato de Cessão; e (ii) se compromete a ceder fiduciariamente a totalidade dos Direitos Creditórios, quando estes forem devidamente formalizados (II) Coobrigação: Nos termos do presente instrumento e do artigo 296 do Código Civil, a Originadora se responsabiliza pela recompra dos Créditos Imobiliários nas Hipóteses de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e da Multa Indenizatória, inclusive perante a Emissora, bem como pela solvência dos Devedores em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada solidária e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários. (iii) Fundo de Reserva: Fundo de Reserva constituído no Contrato de Cessão Originária que nesta data representa o montante de R\$ 752.039,64 (iv) Fundo de Despesas: Fundo de Despesas constituído na Conta do Patrimônio Separado por meio da retenção de parte do Preço da Cessão, no montante de R\$ 454.799,55 (v) Alienação Fiduciária de Quotas: Constitui caráter irrevogável e irretratável a alienação fiduciária, em benefício da Fiduciária, do domínio resolúvel e a posse indireta das quotas de emissão da Sociedade contempladas: 75% (setenta e cinco por cento) das quotas de emissão da Sociedade o Sr. Sebastião alienará fiduciariamente 25 Quotas e o Sr. a Biapó alienará fiduciariamente 50 Quotas (vi) Fiança: como fiador a BIAPÓ URBANISMO LTDA; (vii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 15
Volume na Data de Emissão: R\$ 87.500.000,00	Quantidade de ativos: 87500
Data de Vencimento: 15/01/2030	
Taxa de Juros: CDI + 2,8% a.a. na base 252.	



Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação de Recursos acompanhados da documentação comprobatória (1º e 2º semestre de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024);
Garantias: (I) Aval: Como avalista SM Empreendimentos Ltda, SB Construção e Incorporação 01 Ltda, SB Construção e Incorporação 02 Ltda, SBU Empreendimento 01 Ltda, Marcos Antônio Maluf e Leonardo Chicre Maluf (II) Cessão Fiduciária: A cedente cede a totalidade dos créditos imobiliários da CCB (III) Alienação Fiduciária: A Fiduciantes alienam fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, descritos e caracterizados nos Anexos I dos Contratos de AF (III) Fundo de despesas: No valor de R\$ 112.423,53 (IV) Fundo de reserva: No valor de R\$ 3.000.000,00

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 16
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.983.673,57	Quantidade de ativos: 8983
Data de Vencimento: 25/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas dos Imóveis, objetos da Alienação Fiduciária, devidamente averbadas (matrículas nº 227.956, 370.426, 370.428, 370.453, 53.047 e 53.048).	



Garantias: (I) Regime Fiduciário sobre Créditos: A Cedente cede à Cessionária os Créditos Imobiliários no valor de 33.510.966,14 (II) Fundos de Reserva: será destinado (i) ao pagamento da parcela da amortização e dos juros remuneratórios dos CRI em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários para pagamento dos CRI Sênior e (ii) para o pagamento de quaisquer outras despesas do Patrimônio Separado. (III) Alienação Fiduciária: a ser estabelecida no termo de alienação fiduciária

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.368.000,00	Quantidade de ativos: 48368
Data de Vencimento: 25/05/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelo fiador, sendo ele: O Grupo Mateus S.A.; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula nº 25.020, registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Itabuna/BA (Imóvel Itabuna), o imóvel de matrícula nº126.463, registrado no 1º	



registro Geral de Imóveis de Maceió/AL (Imóvel Maceió), o imóvel de matrícula nº 145.173, registrado no 1º Registro Geral de Imóveis de Maceió/AL (Imóvel Antares) constituída no Contrato de Alienação Fiduciária e o imóvel de matrícula nº 25.020, registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Itabuna/BA (Imóvel Itabuna); (III) Seguro Patrimonial: A ser contratado pela Devedora; (IV) Fundo de Despesas: Será constituído no valor de 1.584.823,33 milhões de reais; (V) Fundo de complemento: Será constituído no valor de 723.566,53 mil reais; (VI) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cessão Fiduciária de todo e qualquer recurso que eventualmente sobejarem após a realização do primeiro e segundo leilão dos imóveis, em sede de execução da Alienação Fiduciária; (VII) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.



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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.126.000,00	Quantidade de ativos: 60126
Data de Vencimento: 15/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel (Guarujá) no RGI competente e envio das matrículas dos imóveis com a AF devidamente averbada (Matrículas nº 89.747 e 93.156).	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária do Imóvel Bangu, objeto da matrícula nº 21191, registrado no 12º Registro de Imóveis/RJ e do Imóvel Guarujá, objeto da matrícula nº 89.747 e 93.156 do Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá; (II) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Renato Maia Pupo e Daniel Aguiar Prado; (III) Fundo de Reserva; (IV) Fundo de Juros; (V) Fundo de Despesas	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 175.626.673,07	Quantidade de ativos: 175626



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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.849.419,09	Quantidade de ativos: 48849
Data de Vencimento: 09/09/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (Belém) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 22.510 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Belém/PA; (ii) Alienação Fiduciária de	



Imóveis (Patos) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 66.922 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Patos/PB; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Guarabira) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 13.224 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarabira/PB; (iv) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis (Caruaru Universitário) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 35.608 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Caruaru/PE; (v) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis (Caruaru Leão Dourado) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 13.005 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Caruaru/PE; (vi) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis (Aracaju) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 29.783 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Aracaju/SE; (vii) Fundo de Reserva - Primeira Série; (viii) Fundo de Despesas - Primeira Série; (ix) Fundo de Reserva - Segunda Série; (xi) Fundo de Despesas - Segunda Série; (xii) Contrato de Garantia - 1ª Série: O Contrato tem por objeto: i) a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis de titularidade da TRXF11; ii) Alienação Fiduciária de Quotas RT9 que correspondem a R\$ 56.627.408,00; iii) Cessão Fiduciária de Sobejo RT9. (xiii) Contrato de Garantia - 2ª Série: O Contrato tem por objeto: i) a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis de titularidade da TRXF11; ii) Alienação Fiduciária de Quotas TR6 que correspondem a R\$ 30.909.643,00. (xiv) Fiança - Imóveis Aracajú, Belém, Patos, Guarabira, Caruru Universitário e Leão Dourado;

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 37
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.829.905,79	Quantidade de ativos: 102829
Data de Vencimento: 10/11/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9% a.a. na base 252.	



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

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



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

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



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

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 17/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; ii) Aval; iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; iv) Alienação Fiduciária de Participações; v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; vi) Fundo de Aquisição; vii) Fundo de Obras; viii) Fundo de Despesas; ix) Fundo de Reserva.

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

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 53



Volume na Data de Emissão: R\$ 63.000.000,00	Quantidade de ativos: 63000
Data de Vencimento: 25/10/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 6.6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 caput, da Lei das Sociedades por Ações.	

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 24/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,6825% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (1º e 2º semestres de 2023 e 2024); - Demonstrações	



Financeiras da Devedora (Helvetia) devidamente auditadas (2022 e 2023); - Balanço patrimonial anual das Fiduciantes TAREF e VILA NOVA (2023);

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

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



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

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



Série: 2	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R\$ 29.381.000,00	Quantidade de ativos: 29381
Data de Vencimento: 25/05/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelo fiador, sendo ele: O Grupo Mateus S.A.; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula nº 25.020, registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Itabuna/BA (Imóvel Itabuna), o imóvel de matrícula nº126.463, registrado no 1º registro Geral de Imóveis de Maceió/AL (Imóvel Maceió), o imóvel de matrícula nº 145.173, registrado no 1º Registro Geral de Imóveis de Maceió/AL (Imóvel Antares) constituída no Contrato de Alienação Fiduciária e o imóvel de matrícula nº 25.020, registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Itabuna/BA (Imóvel Itabuna); (III) Seguro Patrimonial: A ser contratado pela Devedora; (IV) Fundo de Despesas: Será constituído no valor de 1.584.823,33 milhões de reais; (V) Fundo de complemento: Será constituído no valor de 723.566,53 mil reais; (VI) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cessão Fiduciária de todo e qualquer recurso que eventualmente sobejarem após a realização do primeiro e segundo leilão dos imóveis, em sede de execução da Alienação Fiduciária; (VII) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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



Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 49.042.549,89	Quantidade de ativos: 49042
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1058% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelas Fiadoras no âmbito dos respectivos Contratos de Locação; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis - sobre os Recebíveis Futuros decorrentes da exploração econômica dos Imóveis, incluindo, mas não se limitando, ao principal, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais decorrentes dos direitos creditórios oriundos da locação ou sublocação de parte dos Imóveis, com exceção dos Créditos Imobiliários; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - (a) de 26.861.000 quotas de emissão da TR4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 46.136.601/0001-27, representativas de 100% do capital social da TR4, e quaisquer quotas da TR4 que venham a ser emitidas, bem como todos os direitos inerentes às quotas, inclusive direito de preferência, os quais se sujeitarão, automaticamente, à alienação fiduciária ora constituída; (b) 23.711.000 quotas de emissão da TR5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 46.940.669/0001-64, representativas de 100% do capital social da TR5, e quaisquer quotas da TR5 que venham a ser emitidas, a qualquer título, bem como todos os direitos inerentes às quotas, inclusive direito de preferência, os quais se sujeitarão, automaticamente, à alienação fiduciária ora constituída;	

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.556.943,21	Quantidade de ativos: 2329
Data de Vencimento: 14/10/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 12,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Excesso; e (iv) Fundo de Antecipação

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

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.598.241,79	Quantidade de ativos: 1598
Data de Vencimento: 10/03/2043	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura (Abril a Dezembro de 2024).
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários; (ii) Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva será constituído com o excedente dos recursos dos Créditos Imobiliários recebidos após o pagamento das parcelas de Juros e da Amortização dos CRI, montante este que será variável ao longo do prazo dos CRI, devendo sempre equivaler a 2 (duas) parcelas da média dos recebimentos dos Créditos Imobiliários previstos para os próximos 12 meses. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis

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

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



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

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI



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

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



(Unidades Villa); e (ii) das lojas comerciais e das residências de alto padrão integrantes do Empreendimento Bougainville a serem edificadas nos Lotes Bougainville (Unidades Bougainville, e, em conjunto com as Unidades Villa, simplesmente Unidades).

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

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



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

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.815.975,46	Quantidade de ativos: 2815
Data de Vencimento: 14/10/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	



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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 9	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.815.975,46	Quantidade de ativos: 2815
Data de Vencimento: 14/10/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 15,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Excesso; e (iv) Fundo de Antecipação	

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



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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 26	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 123.654.708,74	Quantidade de ativos: 123
Data de Vencimento: 05/01/2027	
Taxa de Juros: TR + 9,85% a.a. na base 360. TR + 9,79301207% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

Emissora: BARI Securitizadora S.A.



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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 34	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.552.977,73	Quantidade de ativos: 37
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros: 8,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

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



Volume na Data de Emissão: R\$ 72.166.221,55	Quantidade de ativos: 72
Data de Vencimento: 05/05/2025	
Taxa de Juros: 9,66289947% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: O pagamento programado para janeiro de 2022 foi realizado a menor. Até a data da elaboração do presente relatório anual, tal pagamento não havia sido objeto de deliberação pelos investidores. Em consulta à B3, foi verificada a ocorrência de pagamentos mensais realizados ao longo de 2024 no âmbito do CRI.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCB que compõem o lastro da operação; (ii) Coobrigação do Itaú Unibanco nos termos do Contrato de Cessão de se responsabilizar pela solvência dos Devedores, coobrigando-se pelo pagamento integral dos valores dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, inclusive obrigando-se a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs.	

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



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

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

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



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

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 88	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 83.747.226,14	Quantidade de ativos: 83747
Data de Vencimento: 26/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 5,81% a.a. na base 252.	



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

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

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



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

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 94	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 38.636.603,91	Quantidade de ativos: 38636
Data de Vencimento: 10/02/2035	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,024% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	



Garantias: (i) o Fundo de Reserva; e (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis.

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

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

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



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

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

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



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

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

Emissora: BARI SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 111	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.609.862,25	Quantidade de ativos: 19609
Data de Vencimento: 10/05/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 8,795% a.a. na base 252.	



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

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

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

Emissora: BARI Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	



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



ANEXO IV DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 27, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 2, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 10.608.405/0001-60 ("Securitizadora" ou "Emissora"), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 65ª (sexagésima quinta) emissão da Emissora ("CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI que:

(i) nos termos previstos pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), será instituído Regime Fiduciário sobre **(a)** os créditos imobiliários que servirão de lastro a esta Emissão ("Créditos Imobiliários"); **(b)** a conta corrente de titularidade da Emissora nº 46548-9, agência 3892, do Itaú Unibanco S.A. (341) ("Conta do Patrimônio Separado") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; **(c)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram a Patrimônio Separado da presente Emissão dos CRI;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 65ª (Sexagésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Guardian Oportunidades Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares dos CRI ("Termo de Securitização");

(iii) o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização contêm e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, do Cedente e do Devedor, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas



atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

- (iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160;
- (v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

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

São Paulo, 09 de dezembro de 2025.

BARI SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



ANEXO V
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO AGENTE FIDUCIÁRIO
CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

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

Endereço: Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102

CNPJ nº: 36.113.876/0001-91

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

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 65ª emissão

Número das Séries: única

Emissor: **BARI SECURITIZADORA S.A.**

Quantidade: 358.010 (trezentos e cinquenta e oito mil e dez).

Espécie: Simples

Classe: Única

Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 09 de dezembro de 2025.

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado de Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos do seu estatuto social, na qualidade de instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**"), nomeada nos termos do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural"*, por meio do qual a cédula de crédito imobiliário foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("**CCI**" e "**Escritura de Emissão de CCI**", respectivamente), **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia uma via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 65ª (sexagésima quinta) emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da **BARI SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60 ("**Emissora**"), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 65ª (Sexagésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Guardian Oportunidades Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"*, celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Termo de Securitização**").

A Instituição Custodiante declara, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, e o Termo de Securitização encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60.

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

São Paulo, 09 de dezembro de 2025.

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

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



ANEXO VII

DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

BARI SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria “S1,” sob o nº 27, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 2, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 1-608.405/0001-60 (“Securitizadora” ou “Emissora”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 65ª (sexagésima quinta) emissão da Securitizadora, em série única, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 65ª (Sexagésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Guardian Oportunidades Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Termo de Securitização”), que institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representado pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da conta corrente de titularidade da Emissora mantida na corrente nº 46548-9, agência 3892, do Itaú Unibanco S.A. (341) (“Conta do Patrimônio Separado”) na forma da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.

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

São Paulo, 09 de dezembro de 2025.

BARI SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



ANEXO VIII

TABELAS DE DESPESAS DA EMISSÃO E DA OFERTA

Comissões e Despesas (com gross up)	Montante (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Valor Total da Emissão
Custo Total	8.007.480,80	22,37	2,2367%
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	6.585.500,83	18,39	1,8395%
Comissão de Estruturação e Coordenação (flat)	5.950.000,00	16,62	1,6620%
Impostos (Gross up) (flat)	635.500,83	1,78	0,1775%
Registros CRI	203.840,59	0,57	0,0569%
CVM - Registro (flat)	107.403,00	0,30	0,0300%
ANBIMA - Registro de Oferta Pública (flat)	14.205,84	0,04	0,0040%
ANBIMA - Registro da Base de Dados de CRI (flat)	2.830,00	0,01	0,0008%
B3 - Registro, Análise e Distribuição do CRI (flat)	79.401,75	0,22	0,0222%
Prestadores de Serviço do CRI (flat)	844.193,70	2,36	0,2358%
Securitizadora (Estruturação) (flat)	53.126,73	0,15	0,0148%
Securitizadora (Implantação) (flat)	3.320,42	0,01	0,0009%
Agente Fiduciário (Implantação) (flat)	6.829,82	0,02	0,0019%
Implantação Custódia CCI (flat)	5.691,52	0,02	0,0016%
Advogados Externos (flat)	429.967,68	1,20	0,1201%
Registros dos Documentos da Operação	336.757,53	0,94	0,0941%
Diagramadora	8.500,00	0,02	0,0024%
Prestadores de Serviço do CRI (recorrentes)	373.945,68	1,04	0,1045%
Securitizadora (Manutenção) (anual)	39.845,05	0,11	0,0111%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	19.351,17	0,05	0,0054%
Custodiante (Manutenção) (anual)	6.829,82	0,02	0,0019%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (anual)	7.500,00	0,02	0,0021%



Contador do Patrimônio Separado (mensal)	1.660,21	0,00	0,0005%
Banco Escriturador/Liquidante (mensal)	600,00	0,00	0,0002%
B3 - Custódia Lastro (mensal)	2.000,00	0,01	0,0006%
Constituição de Fundo de Despesas	296.159,43	0,83	0,0827%
Valor Líquido para Emissora	350.002.519,20		



ANEXO IX

IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS TOTAIS

IMÓVEIS	Endereço	Matrícula
ATC 07 Dourados	Av. Marcelino Pires, 4822 - Vila Industrial, Dourados - MS, 79840-630	28.018, do Cartório de Registro de Imóveis de Dourados
ATC 122 Pelotas Fragata	Av. Pres. João Belchior Marques Goulart, 6161 - Fragata, Pelotas - RS, 96040-000	78.730, do Registro de Imóveis de Pelotas
ATC 151 Itapevi	Rod. Eng. Renê Benedito da Silva, 965 - Loteamento Sítio Moinhos, Itapevi - SP, 06683-000	10.867, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Itapevi
ATC 170 Governador Valadares	M - Av. Rio Bahia, 1381 - Planalto - São Paulo, Gov. Valadares - MG, 35030-710	42.737, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Governador Valadares
ATC 192 Alagoinhas ("Imóvel Alagoinhas")	BR 110 - KM 341, S/N - Sede, Av. Gov. Landulfo Alves, Alagoinhas - BA, 48010-970	17.369 e 28.673, ambas do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Alagoinhas
ATC 198 Estrela	BR-386, S/N, Rod. Gov. Leonel de Moura Brizola, 945 - Indústrias, Estrela - RS, 95880-000	30.609 e 30.966, ambas do Registro de Imóveis de Estrela
ATC 209 Ribeirão Via Norte	Av. Eduardo Andréia Matarazzo, 4015 - Ipiranga, Ribeirão Preto - SP, 14060-810	185.881, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto
ATC 235 Itanhaém	R. Jordão Brambilla, 2061 - Corumbá, Itanhaém - SP, 11740-000	241.235, do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém
ATC 242 Viamão	Av. Sen. Salgado Filho, 4742 - São Lucas, Viamão - RS, 94470-000	73.843, do Ofício de Registro de Imóveis de Viamão
ATC 243 Caruaru Pólo	BR-104, 2056 - Nova Caruaru, Caruaru - PE, 55002-970	67.657, do Oficial de Registro de Imóveis de Caruaru
ATC 250 Ribeirão Pires	Av. Francisco Monteiro, 1701 - Santana, Ribeirão Pires - SP, 09406-300	43.033, do Serviço de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires
ATC 261 Umuarama Av. Portugal	Av. Portugal, 7039 - Zona I-A, Umuarama - PR, 87504-672	66.266, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Umuarama
ATC 280 Garanhuns ("Imóvel Garanhuns")	BR-423, S/N - José Maria Dourado, Garanhuns - PE, 55293-970	30.126, do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica de Garanhuns
ATC 323 Palmares ("Imóvel Palmares")	BR-101, S/N - Km 187 - Santa Rosa, Palmares - PE, 55540-000	5.786, do Serviço Extrajudicial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Palmares



ATC 325 Valença	BA-001, KM 106 - Jaqueira, Valença - BA, 45400-000	9.890, do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Valença



ANEXO X

Razão Social da Emissora BARI SECURITIZADORA S.A.				CNPJ da Emissora 10.608.405/0001-60	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico)			Nº de Emissão 65ª	Série Única	
Data de emissão 15/12/2025	Data de vencimento 15/12/2028	Quantidade 358.010	Preço unitário (R\$) R\$ 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) R\$ 358.010.000,00	
Instituição Custodiante OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.		Classe Única	Lote adicional (Sim/Não) Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) 15/12/2025 e 17/12/2025 (prevista)	
Lastro CCV (conforme definido no Termo de Securitização)	Razão Social da Devedora / Cedente GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA		CNPJ da Devedora / Cedente 63.759.978/0001-51		
Devedor é cia aberta? Não	Devedor é EGEM ou EFRF? Não		Concentração (Tipo de Lastro) 100% Concentrado	Devedor divulgou DF? Não	
Regime Fiduciário Sim	Previsão de revolvência Não		Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão R\$ 358.010.000,00		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) N/A		Taxa de juros 14,00%	Critério juros Prefixado	Periodicidade juros pro rata temporis (útil ou corrido) 252 Dias Úteis	
Incorporação de juros? Não		Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Primeiro pagamento em 15/01/2026, sendo pagamento de juros mensal	Carência p/ pgto de juros – a partir de N/A	Periodicidade de amortização Bullet	
Dia de pgto da amortização 15/12/2028		Carência p/ pgto de amortização – a partir de N/A	Base para amortização Valor Nominal Unitário	Segue caderno de fórmulas B3? Sim	
Garantia Fidejussória? Sim	Razão Social do Garantidor ARTEMIS 2022 FUNDO DE INVESTIMENO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA			CNPJ do Garantidor 45.063.985/0001-32	
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA			CNPJ do Garantidor 63.759.978/0001-51	



Descrição da garantia Alienação Fiduciária dos Imóveis (conforme definidos no Termo de Securitização), Fiança (conforme definido no Termo de Securitização e Cessão Fiduciária dos direitos creditórios decorrentes dos Contratos de Locação (conforme definido no Termo de Securitização)			
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de 15/12/2026	Fórmula de resgate Constante no Termo de Securitização	
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de emissão N/A	Fórmula de amortex Constante no Termo de Securitização	
Admite recompra? Sim	Recompra a partir de 15/12/2026	Cláusula de vcto antecipado? Sim	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Sim

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento as partes:

BARI SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria “S1”, sob o nº 27, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 2, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Instituição Custodiante”, em conjunto com a Emissora, “Partes”);

CONSIDERANDO QUE:

- (A) O Cedente (conforme abaixo definido) cedeu os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) à Securitizadora (conforme abaixo definido), que vinculou os referidos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários de sua 65ª (sexagésima quinta) emissão, em série única, da Securitizadora, por meio da celebração do Termo de Securitização (conforme definido abaixo), nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“Lei nº 14.430”), sendo que os Créditos Imobiliários foram cedidos de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Cessão (conforme abaixo definido);
- (B) os CRI serão objeto de oferta de distribuição pública destinada exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidores Qualificados”), a ser objeto de registro sob o rito automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Oferta” e “Resolução CVM 160”, respectivamente);
- (C) as Partes têm ciência de que a presente Escritura de Emissão (conforme abaixo definido) integra uma “operação estruturada”, razão pela qual deverá sempre ser interpretada em conjunto com os demais documentos da operação, a saber (em conjunto, os “Documentos da Operação”): (i) as Escrituras Definitivas (conforme definido no Contrato de Cessão); (ii) o CCV (conforme abaixo definido); (iii) esta Escritura de

Emissão; **(iv)** os Contratos de Alienação Fiduciária (conforme definido no Contrato de Cessão); **(v)** o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido no Contrato de Cessão); **(vi)** o Contrato de Cessão; **(vii)** os Contratos de Locação (conforme abaixo definido); **(viii)** o Contrato de Distribuição (conforme definido no Contrato de Cessão); **(ix)** o Termo de Securitização; **(x)** os avisos, anúncios e comunicados divulgados no âmbito da Oferta; **(xi)** os prospectos preliminar definitivo da Oferta; **(xii)** a lâmina da Oferta; **(xiii)** quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI; e **(xiv)** os demais instrumentos celebrados ou que venham a ser celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta e demais contratos, anexos, e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos); e

- (D)** as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM formalizar, neste ato, o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão"), nos termos do art. 18, §4º da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931/04"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando iniciadas por letras maiúsculas, terão os significados que lhes são atribuídos a seguir, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

<u>"Agente Fiduciário"</u>	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
<u>"B3"</u> :	Significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;

<u>“CCI”</u> :	Significa a cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pela Emissora que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários;
<u>“CCV”</u> :	Significa o <i>“Contrato Master de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças”</i> celebrado em 21 de novembro de 2025 entre o Cedente e o Devedor;
<u>“Cedente”</u> :	ATACADÃO S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Morvan Dias de Figueiredo, nº 6.169, bairro Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ sob o nº 75.315.333/0001-09;
<u>“Contrato de Cessão”</u> :	Significa o <i>“Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”</i> celebrado entre o Cedente, a Emissora e a Fiadora, e, ainda, na qualidade de interveniente anuente, o Devedor, por meio do qual o Cedente cedeu à Emissora os Créditos Imobiliários, pelo Valor da Cessão;
<u>“Contratos de Locação”</u> :	Em conjunto, os <i>“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Especial “Sale and Lease Back” e Outras Avenças”</i> , celebrados entre o Cedente e o Devedor;
<u>“Créditos Imobiliários”</u> :	Significa o valor correspondente à Parcela Securitização, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no CCV;
<u>“CRI”</u> :	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 65ª (sexagésima quinta) emissão da Emissora, em série única;
<u>“CVM”</u> :	Significa a Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Data de Emissão”</u> :	É o dia 15 de dezembro de 2025;
<u>“Devedor”</u> ou <u>“FI”</u> :	GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 63.759.978/0001-51;
<u>“Dia Útil”</u> :	Qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

“Emissora” ou “Securitizadora”:	BARI SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada;
“Fiadora”:	ARTEMIS 2022 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 45.063.985/0001-32;
“Imóvel” ou “Imóveis”:	Significam os Imóveis a serem adquiridos pelo FII através da celebração das Escrituras Definitivas;
“Instituição Custodiante”:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
“Termo de Securitização”	Significa o “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 65ª (Sexagésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Guardian Oportunidades Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada</i> ” firmando nesta data entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário;
“Titular da CCI”:	O detentor da CCI da presente emissão.
“Titulares de CRI”:	Significam os titulares dos CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. Objeto: Pela presente Escritura de Emissão, a Emissora emite a CCI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo e no Anexo I deste instrumento, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, oriundos do CCV, os quais são de titularidade da Emissora.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Valor: O valor total da CCI na Data de Emissão é de R\$ 498.006.695,76 (quatrocentos e noventa e oito milhões, seis mil, seiscentos e noventa e cinco reais e setenta e seis centavos), que corresponde à totalidade dos Créditos Imobiliários.

3.2. Quantidade: Será emitida 1 (uma) CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários.

3.3. Série e Número: A CCI terá a série e número indicado no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

3.4. Forma: A CCI será fracionária e emitida sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária.

3.5. Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e a data de vencimento da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, estão especificados no Anexo I desta Escritura de Emissão.

3.6. Sistema de Negociação: A CCI será registrada para negociação na B3.

3.6.1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.7. Custódia: A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via digital desta Escritura de Emissão.

3.7.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações lhe encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato excel, no layout da B3, conforme modelo disponibilizado pela Instituição Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento no Sistema de Negociação.

3.7.2. A Securitizadora é responsável pela custódia digital de uma cópia dos documentos relacionados aos Créditos Imobiliários vinculados à CCI e demais Documentos da Operação.

3.7.3. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade da CCI ora emitida, mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela B3 gerará qualquer ônus, créditos ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.7.4. Nos termos do artigo 34 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), a custódia da presente Escritura de Emissão alcança a guarda dos documentos comprobatórios que representam os Créditos Imobiliários vinculados à Emissão, sendo que a Instituição Custodiante 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, bem como poderá contratar depositário para os documentos que integram o lastro das emissões, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

3.7.5. Os documentos comprobatórios referidos no item 3.7.4 acima são aqueles nos quais a Securitizadora e a Instituição Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que os lastreiam, nos termos do §3º, do artigo 34, da Resolução CVM 60.

3.8. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser pagos no local e forma estabelecidos no Contrato de Cessão.

3.9. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados na CCI, conforme descrito no Anexo I.

3.10. Atualização Monetária: A atualização monetária dos Créditos Imobiliários e, por consequência, da CCI, será calculada e cobrada de acordo com o descrito no Anexo I.

3.11. Garantias: A CCI é emitida sem garantia real.

3.12. Vencimento Final: A CCI terá o vencimento final indicado no Anexo I.

3.13. Imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários: Os Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários se encontram definidos no Anexo I.

3.14. Demais Características: As demais características da CCI encontram-se descritas no Anexo I deste instrumento.

CLÁUSULA QUARTA – TRANSFERÊNCIA DA CCI E OUTRAS OBRIGAÇÕES

4.1. Negociação da CCI: A negociação da CCI independe da autorização da Instituição Custodiante e será feita por meio da B3, sendo certo que, uma vez vinculada aos CRI, a CCI não poderá mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do patrimônio separado dos CRI, conforme o caso.

4.1.2. A cessão da CCI e dos Créditos Imobiliários por ela representados abrangerá a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados ao emissor, ficando o Titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, observado o disposto no Contrato de Cessão.

4.2. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação mencionada.

CLÁUSULA QUINTA – DESPESAS E TRIBUTOS

5.1. Despesas relacionadas à Emissão da CCI: Todas as despesas relativas à CCI e suas alterações serão suportadas direta ou indiretamente pela Emissora, com recursos do Fundo de Despesas ou do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão), incluindo, mas não se limitando, ao registro no Sistema de Negociação, à taxa de custódia e aos honorários da Instituição Custodiante.

5.2. Remuneração da Instituição Custodiante: Para o registro e implantação da CCI na B3, e para a custódia da Escritura de Emissão pela Instituição Custodiante, a remuneração devida pela Emissora à Instituição Custodiante ("Remuneração") será a seguinte:

- (a) Registro da CCI.** Será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3, parcela única de implantação de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3.
- (b) Custódia da CCI.** Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento parcelas anuais, de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira com a mesma data de vencimento da parcela "a" acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.
- (c)** Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos documentos da operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

5.2.1. As parcelas citadas 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) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, em

substituição aqueles previamente mencionados, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

5.2.2. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

5.2.3. A Remuneração deverá ser paga por meio de depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Instituição Custodiante, valendo o comprovante de depósito como prova de pagamento e quitação.

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

5.3. Veracidade da Documentação: A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade das deliberações societárias e dos atos da administração da Emissora ou, ainda, de qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado, para basear suas decisões. Adicionalmente, não será também obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

5.3.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão.

5.3.2. Adicionalmente, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI na B3, bem como (i) pela guarda (custódia) de 1 (uma) via digital da presente Escritura de Emissão e 1 (uma) cópia simples do CCV; (ii) assegurar à Securitizadora o acesso às informações sobre o registro da CCI; (iii) prestar os serviços de registro e custódia da CCI; (iv) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados com o exercício de suas funções; e (v) a Instituição Custodiante enviará ao Credor, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro do presente ativo na B3 em até 5 (cinco) dias úteis após o registro. O Credor, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da comprovação do registro do ativo

5.4. A Emissora deverá requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo das demandas, bem como arcar com eventuais custos pela contratação de escritório de advocacia, condenações, honorários de sucumbência e demais gastos incorridos, pela Instituição Custodiante.

5.5. O fato de qualquer das partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer algum direito não será interpretado, em qualquer hipótese, como renúncia de qualquer direito, ou novação de qualquer obrigação, tampouco afetará o direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação aqui contida. Nenhuma renúncia será eficaz perante as partes ou terceiros, a menos que feita por escrito e efetuada por diretor ou representante da parte devidamente autorizado para tanto.

5.6. Os demais temas relacionados à custódia ocorrerão conforme o procedimento previsto no Contrato de Custódia (conforme definido no Termo de Securitização), a ser celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante.

CLÁUSULA SEXTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser sempre feitos por escrito ou por meio eletrônico, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissor:

BARI SECURITIZADORA S.A.

Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 2, Água Verde

CEP 80.250-205, Curitiba/PR

Tel.: (11) 3562-9081

At.: Carolina Marcondes

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

Para a Instituição Custodiante:

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, São Paulo/SP.

Telefone: (11) 3504-8100

At.: Ricardo Lucas

E-mail: rcativos@oliveiratrust.com.br

6.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, no caso de envio físico, ou desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente), no caso de envio eletrônico.

6.1.2. As comunicações enviadas nas formas previstas nesta Escritura de Emissão serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

6.2. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

6.3. Sucessão: A presente Escritura de Emissão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

6.4. Cessão pelas Partes: As Partes não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

6.5. Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por esta Escritura de Emissão ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

6.6. Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados nesta Escritura de Emissão são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

6.7. Tributos: Cada Parte arcará com os tributos que sejam da sua responsabilidade em decorrência da celebração desta Escritura de Emissão.

6.8. Operação Estruturada: Por força da vinculação da presente Escritura de Emissão aos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização), fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

6.9. Dia Útil: Para fins deste Contrato, “Dia Útil” significa qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado nacional. Todos os prazos que não forem expressamente citados que serão contabilizados em Dias Úteis, deverão ter sua contagem considerada em dias corridos.

6.10. Definições: Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões iniciadas em maiúsculas, não definidas nesta Escritura de Emissão, terão o significado previsto no Termo de Securitização; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

6.11. Aditamentos: Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

6.11.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Securitizadora dependerão da manifestação prévia dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definida no Termo de Securitização), salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

6.11.2. Nos termos do artigo 25, §3º da Resolução CVM 60, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** decorrer da substituição de direitos creditórios pela Securitizadora; **(iii)** desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI; **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização; ou **(v)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI.

6.14. Assinatura Eletrônica: As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia desta Escritura de Emissão e seus termos, nos termos do art. 219 do Código Civil, em formato digital, assinado pelas Partes com certificados eletrônicos emitidos pelo ICP-Brasil, nos termos do art. 10 da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada (“MP nº 2.220-1”), bem como a aposição das respectivas assinaturas eletrônicas nesta Escritura de Emissão, na plataforma de Certificação *Docusign* (<https://www.docusign.com>) ou semelhante, sendo certo que, o certificado emitido pelo ICP-Brasil será suficiente para a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia desta Escritura de Emissão e seus termos, bem como a respectiva vinculação das Partes aos seus termos.

6.14.1. Ainda, nos termos do art. 220 do Código Civil, as Partes expressamente anuem e autorizam que,

eventualmente, as assinaturas das Partes não precisam necessariamente ser apostas na mesma página de assinaturas desta Escritura de Emissão.

6.14.2. Por fim, as Partes responsabilizam-se direta e ilimitadamente pelas informações prestadas a respeito de suas representações legais, atestando que as pessoas informadas para a emissão de assinatura eletrônica na plataforma de Certificação *Docusign* ou semelhante são legitimadas e possuem poderes expressos para celebrar esta Escritura de Emissão.

6.14.3. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito a data de início da produção de efeitos da presente Escritura de Emissão será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente esta Escritura de Emissão em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

6.15. Lei Anticorrupção: As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e da *UK Bribery Act of 2010*, e, em particular, declaram individualmente uma à outra, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

6.16. Proteção de Dados: As Partes concordam e consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca com a utilização de seus dados pessoais para a realização da Operação, estritamente de acordo com os termos e a para os propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação, conforme necessário.

CLÁUSULA SÉTIMA – LEI APLICÁVEL E FORO

7.1. Legislação: Os termos e condições desta Escritura de Emissão devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

7.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

São Paulo, 09 de dezembro de 2025.

[Página de assinatura do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, pela Bari Securitizadora S.A. e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.]

BARI SECURITIZADORA S.A.

1. _____
Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Ana Carolina Marques de Castro
Assinado por: ANA CAROLINA MARQUES DE CASTRO
CPF: 2829988805
Data/Hora da Assinatura: 09/12/2025 | 17:01:34 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB OJ
S0083851E21443...

2. _____
Nome:
Cargo:

DocuSigned by
ANETE PEREIRA SANTANA
Assinado por: ANETE PEREIRA SANTANA-35480548841
CPF: 35480548841
Data/Hora da Assinatura: 09/12/2025 | 19:32:37 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital
C: BR
Emissor: AC Certsign RFB OJ
L04E28D7B2D482...

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

1. _____
Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Assinado por: MARIA CAROLINA ABRANTES LODI DE OLIVEIRA-0926788740
CPF: 0926788740
Data/Hora da Assinatura: 09/12/2025 | 16:56:07 BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRO OJ
S086604FCE314D2...

2. _____
Nome:
Cargo:

DocuSigned by
BIANCA GALDINO BATISTELA
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA-09076047763
CPF: 09076047763
Data/Hora da Assinatura: 09/12/2025 | 16:57:08 BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRO OJ
S086604FCE314D2...

ANEXO I –
CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA E LOCAL DE EMISSÃO: 15 de dezembro de 2025, São Paulo/SP.

SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA

1.EMISSION							
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 2, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60.							
CNPJ: 10.608.405/0001-60							
ENDEREÇO: Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 2, Água Verde							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Curitiba	UF	PR	CEP	80.250-205

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901							
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3.DEVEDOR							
GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 63.759.978/0001-51 (“FII”), representado por sua							

gestora **GUARDIAN GESTORA LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 18.884, de 21 de junho de 2021, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjuntos 261 e 271, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37.

4.TÍTULO

“Contrato Master de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças”, celebrado em 21 de novembro de 2025, conforme aditado de tempos em tempos. (“CCV”) entre o FII e o **ATACADÃO S.A.**, sociedade por ações, constituída e existente sob as leis da República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Morvan Dias de Figueiredo, nº 6.169, Vila Maria Baixa, CEP 02.170-901, inscrita no CNPJ sob o nº 75.315.333/0001-09. Conforme disposto no CCV, parte do preço de aquisição dos Imóveis correspondente ao montante de (i) as Parcelas 36 Meses (conforme definidas no CCV), no montante de R\$ 139.996.695,76 (cento e trinta e nove milhões, novecentos e noventa e seis mil, seiscentos e noventa e cinco reais e setenta e seis centavos), que será pago em 36 (trinta e seis) parcelas mensais, vencendo-se a primeira no mesmo dia do mês subsequente ao efetivo pagamento da Parcela Fechamento (conforme definido no CCV) e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até final liquidação; (ii) a Parcela Final (conforme definida no CCV), no montante de R\$ 358.010.000,00 (trezentos e cinquenta e oito milhões e dez mil reais), que será paga em uma única parcela, em até 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Fechamento (conforme definido no CCV), sendo que tanto as Parcelas 36 Meses como a Parcela Final poderiam ser utilizadas pelo Cedente como lastro de uma operação de securitização, mediante a cessão pela Cedente à Cessionária dos direitos correspondentes às Parcelas 36 Meses e a Parcela Final. As parcelas de pagamento acima descritas integralmente representadas por esta CCI foram cedidas ao Emissor por meio do “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” celebrado em 09 de dezembro de 2025.

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$498.006.695,76 (quatrocentos e noventa e oito milhões, seis mil, seiscentos e noventa e cinco reais e setenta e seis centavos).

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel	Endereço	Matrícula RGI
ATC 07 Dourados	Av. Marcelino Pires, 4822 - Vila Industrial, Dourados - MS, 79840-630	28.018, do Cartório de Registro de Imóveis de Dourados
ATC 122 Pelotas Fragata	Av. Pres. João Belchior Marques Goulart, 6161 - Fragata, Pelotas - RS, 96040-000	78.730, do Registro de Imóveis de Pelotas

ATC 151 Itapevi	Rod. Eng. Renê Benedito da Silva, 965 - Loteamento Sítio Moinhos, Itapevi - SP, 06683-000	10.867, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Itapevi
ATC 170 Governador Valadares	M - Av. Rio Bahia, 1381 - Planalto - São Paulo, Gov. Valadares - MG, 35030-710	42.737, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Governador Valadares
ATC 192 Alagoinhas	BR 110 - KM 341, S/N - Sede, Av. Gov. Landolfo Alves, Alagoinhas - BA, 48010-970	17.369 e 28.673, ambas do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Alagoinhas
ATC 198 Estrela	BR-386, S/N, Rod. Gov. Leonel de Moura Brizola, 945 - Indústrias, Estrela - RS, 95880-000	30.609 e 30.966, ambas do Registro de Imóveis de Estrela
ATC 209 Ribeirão Via Norte	Av. Eduardo Andréia Matarazzo, 4015 - Ipiranga, Ribeirão Preto - SP, 14060-810	185.881, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto
ATC 235 Itanhaém	R. Jordão Brambilla, 2061 - Corumbá, Itanhaém - SP, 11740-000	241.235, do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém
ATC 242 Viamão	Av. Sen. Salgado Filho, 4742 - São Lucas, Viamão - RS, 94470-000	73.843, do Ofício de Registro de Imóveis de Viamão
ATC 243 Caruaru Pólo	BR-104, 2056 - Nova Caruaru, Caruaru - PE, 55002-970	67.657, do Oficial de Registro de Imóveis de Caruaru
ATC 250 Ribeirão Pires	Av. Francisco Monteiro, 1701 - Santana, Ribeirão Pires - SP, 09406-300	43.033, do Serviço de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires
ATC 261 Umuarama Av. Portugal	Av. Portugal, 7039 - Zona I-A, Umuarama - PR, 87504-672	66.266, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Umuarama
ATC 280 Garanhuns	BR-423, S/N - José Maria Dourado, Garanhuns - PE, 55293-970	30.126, do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica de Garanhuns
ATC 323 Palmares	BR-101, S/N - Km 187 - Santa Rosa, Palmares - PE, 55540-000	5.786, do Serviço Extrajudicial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Palmares
ATC 325 Valença	BA-001, KM 106 - Jaqueira, Valença - BA, 45400-000	9.890, do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Valença

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO

7.1. PRAZO

1.096 (mil e noventa e seis) dias, vencendo-se, por tanto, em 15 de dezembro de 2028

7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não aplicável																																																																																																																																								
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Não aplicável																																																																																																																																								
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	15 de janeiro de 2026																																																																																																																																								
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de dezembro de 2028																																																																																																																																								
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, acrescido da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial																																																																																																																																								
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	<table><tr><th>Data PMT</th><th>Parcelas Mensais (R\$)</th><th>Parcela Final. (R\$)</th><th>PMT</th></tr><tr><td>12/01/2026</td><td>3.554.350</td><td>Não</td><td>3.554.350</td></tr><tr><td>11/02/2026</td><td>4.118.780</td><td>Não</td><td>4.118.780</td></tr><tr><td>11/03/2026</td><td>3.366.402</td><td>Não</td><td>3.366.402</td></tr><tr><td>10/04/2026</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>12/05/2026</td><td>3.742.395</td><td>Não</td><td>3.742.395</td></tr><tr><td>10/06/2026</td><td>3.742.395</td><td>Não</td><td>3.742.395</td></tr><tr><td>10/07/2026</td><td>4.118.780</td><td>Não</td><td>4.118.780</td></tr><tr><td>12/08/2026</td><td>4.307.119</td><td>Não</td><td>4.307.119</td></tr><tr><td>10/09/2026</td><td>3.742.395</td><td>Não</td><td>3.742.395</td></tr><tr><td>09/10/2026</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>11/11/2026</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>10/12/2026</td><td>3.742.395</td><td>Não</td><td>3.742.395</td></tr><tr><td>12/01/2027</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>10/02/2027</td><td>3.554.350</td><td>Não</td><td>3.554.350</td></tr><tr><td>10/03/2027</td><td>3.742.395</td><td>Não</td><td>3.742.395</td></tr><tr><td>12/04/2027</td><td>4.118.780</td><td>Não</td><td>4.118.780</td></tr><tr><td>12/05/2027</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>10/06/2027</td><td>3.742.395</td><td>Não</td><td>3.742.395</td></tr><tr><td>12/07/2027</td><td>4.118.780</td><td>Não</td><td>4.118.780</td></tr><tr><td>11/08/2027</td><td>4.118.780</td><td>Não</td><td>4.118.780</td></tr><tr><td>10/09/2027</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>11/10/2027</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>10/11/2027</td><td>3.742.395</td><td>Não</td><td>3.742.395</td></tr><tr><td>10/12/2027</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>12/01/2028</td><td>4.307.119</td><td>Não</td><td>4.307.119</td></tr><tr><td>10/02/2028</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>10/03/2028</td><td>3.554.350</td><td>Não</td><td>3.554.350</td></tr><tr><td>11/04/2028</td><td>4.118.780</td><td>Não</td><td>4.118.780</td></tr><tr><td>10/05/2028</td><td>3.366.402</td><td>Não</td><td>3.366.402</td></tr><tr><td>12/06/2028</td><td>4.307.119</td><td>Não</td><td>4.307.119</td></tr><tr><td>12/07/2028</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr><tr><td>10/08/2028</td><td>3.930.539</td><td>Não</td><td>3.930.539</td></tr></table>					Data PMT	Parcelas Mensais (R\$)	Parcela Final. (R\$)	PMT	12/01/2026	3.554.350	Não	3.554.350	11/02/2026	4.118.780	Não	4.118.780	11/03/2026	3.366.402	Não	3.366.402	10/04/2026	3.930.539	Não	3.930.539	12/05/2026	3.742.395	Não	3.742.395	10/06/2026	3.742.395	Não	3.742.395	10/07/2026	4.118.780	Não	4.118.780	12/08/2026	4.307.119	Não	4.307.119	10/09/2026	3.742.395	Não	3.742.395	09/10/2026	3.930.539	Não	3.930.539	11/11/2026	3.930.539	Não	3.930.539	10/12/2026	3.742.395	Não	3.742.395	12/01/2027	3.930.539	Não	3.930.539	10/02/2027	3.554.350	Não	3.554.350	10/03/2027	3.742.395	Não	3.742.395	12/04/2027	4.118.780	Não	4.118.780	12/05/2027	3.930.539	Não	3.930.539	10/06/2027	3.742.395	Não	3.742.395	12/07/2027	4.118.780	Não	4.118.780	11/08/2027	4.118.780	Não	4.118.780	10/09/2027	3.930.539	Não	3.930.539	11/10/2027	3.930.539	Não	3.930.539	10/11/2027	3.742.395	Não	3.742.395	10/12/2027	3.930.539	Não	3.930.539	12/01/2028	4.307.119	Não	4.307.119	10/02/2028	3.930.539	Não	3.930.539	10/03/2028	3.554.350	Não	3.554.350	11/04/2028	4.118.780	Não	4.118.780	10/05/2028	3.366.402	Não	3.366.402	12/06/2028	4.307.119	Não	4.307.119	12/07/2028	3.930.539	Não	3.930.539	10/08/2028	3.930.539	Não	3.930.539
Data PMT	Parcelas Mensais (R\$)	Parcela Final. (R\$)	PMT																																																																																																																																						
12/01/2026	3.554.350	Não	3.554.350																																																																																																																																						
11/02/2026	4.118.780	Não	4.118.780																																																																																																																																						
11/03/2026	3.366.402	Não	3.366.402																																																																																																																																						
10/04/2026	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																						
12/05/2026	3.742.395	Não	3.742.395																																																																																																																																						
10/06/2026	3.742.395	Não	3.742.395																																																																																																																																						
10/07/2026	4.118.780	Não	4.118.780																																																																																																																																						
12/08/2026	4.307.119	Não	4.307.119																																																																																																																																						
10/09/2026	3.742.395	Não	3.742.395																																																																																																																																						
09/10/2026	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																						
11/11/2026	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																						
10/12/2026	3.742.395	Não	3.742.395																																																																																																																																						
12/01/2027	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																						
10/02/2027	3.554.350	Não	3.554.350																																																																																																																																						
10/03/2027	3.742.395	Não	3.742.395																																																																																																																																						
12/04/2027	4.118.780	Não	4.118.780																																																																																																																																						
12/05/2027	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																						
10/06/2027	3.742.395	Não	3.742.395																																																																																																																																						
12/07/2027	4.118.780	Não	4.118.780																																																																																																																																						
11/08/2027	4.118.780	Não	4.118.780																																																																																																																																						
10/09/2027	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																						
11/10/2027	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																						
10/11/2027	3.742.395	Não	3.742.395																																																																																																																																						
10/12/2027	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																						
12/01/2028	4.307.119	Não	4.307.119																																																																																																																																						
10/02/2028	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																						
10/03/2028	3.554.350	Não	3.554.350																																																																																																																																						
11/04/2028	4.118.780	Não	4.118.780																																																																																																																																						
10/05/2028	3.366.402	Não	3.366.402																																																																																																																																						
12/06/2028	4.307.119	Não	4.307.119																																																																																																																																						
12/07/2028	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																						
10/08/2028	3.930.539	Não	3.930.539																																																																																																																																						

		12/09/2028	4.118.780	Não	4.118.780	
		10/10/2028	3.742.395	Não	3.742.395	
		10/11/2028	3.930.539	Não	3.930.539	
		12/12/2028	3.742.395	358.010.000	361.752.395	

8.GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real imobiliária.
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

ANEXO II – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS CCI

Data PMT	Parcelas Mensais (R\$)	Parcela Final (R\$)	PMT
12/01/2026	3.554.350	Não	3.554.350
11/02/2026	4.118.780	Não	4.118.780
11/03/2026	3.366.402	Não	3.366.402
10/04/2026	3.930.539	Não	3.930.539
12/05/2026	3.742.395	Não	3.742.395
10/06/2026	3.742.395	Não	3.742.395
10/07/2026	4.118.780	Não	4.118.780
12/08/2026	4.307.119	Não	4.307.119
10/09/2026	3.742.395	Não	3.742.395
09/10/2026	3.930.539	Não	3.930.539
11/11/2026	3.930.539	Não	3.930.539
10/12/2026	3.742.395	Não	3.742.395
12/01/2027	3.930.539	Não	3.930.539
10/02/2027	3.554.350	Não	3.554.350
10/03/2027	3.742.395	Não	3.742.395
12/04/2027	4.118.780	Não	4.118.780
12/05/2027	3.930.539	Não	3.930.539
10/06/2027	3.742.395	Não	3.742.395
12/07/2027	4.118.780	Não	4.118.780
11/08/2027	4.118.780	Não	4.118.780
10/09/2027	3.930.539	Não	3.930.539
11/10/2027	3.930.539	Não	3.930.539
10/11/2027	3.742.395	Não	3.742.395
10/12/2027	3.930.539	Não	3.930.539
12/01/2028	4.307.119	Não	4.307.119
10/02/2028	3.930.539	Não	3.930.539
10/03/2028	3.554.350	Não	3.554.350
11/04/2028	4.118.780	Não	4.118.780
10/05/2028	3.366.402	Não	3.366.402
12/06/2028	4.307.119	Não	4.307.119
12/07/2028	3.930.539	Não	3.930.539
10/08/2028	3.930.539	Não	3.930.539
12/09/2028	4.118.780	Não	4.118.780
10/10/2028	3.742.395	Não	3.742.395
10/11/2028	3.930.539	Não	3.930.539
12/12/2028	3.742.395	358.010.000	361.752.395

DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO NA CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria “S1”, sob o nº 27, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 2, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 10.608.405/0001-60 (“Securitizadora” ou “Emissora”), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 65ª (sexagésima quinta) emissão da Emissora (“CRI”, “Emissão” e “Oferta”, respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder”), **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI que:

(i) nos termos previstos pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), será instituído Regime Fiduciário sobre **(a)** os créditos imobiliários que servirão de lastro a esta Emissão (“Créditos Imobiliários”); **(b)** a conta corrente de titularidade da Emissora nº 46548-9, agência 3892, do Itaú Unibanco S.A. (341) (“Conta do Patrimônio Separado”) e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; **(c)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram a Patrimônio Separado da presente Emissão dos CRI;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto Preliminar”) e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta (“Prospecto Definitivo”) e no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 65ª (Sexagésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Guardian Oportunidades Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"* celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, na

qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares dos CRI (“Termo de Securitização”);

- (iii) o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização contêm e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, do Cedente e do Devedor, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160;
- (v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

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

São Paulo, 09 de dezembro de 2025.

BARI SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by

Ana Carolina Mendes de Castro

Assinado por: ANA CAROLINA MARCONDES DE CASTRO
CPF: 38258888885
Data Hora da Assinatura: 09/12/2025 | 17:03:17 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB 03
83D083851E21440...

Nome:

Cargo:

DocuSigned by

Anete Pereira Santana

Assinado por: ANETE PEREIRA SANTANA-35460548841
CPF: 35460548841
Hora da Assinatura: 09/12/2025 | 19:30:18 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital
C: BR
Emissor: AC Certsign RFB 05
D0AE2B00B430462...

Nome:

Cargo:

DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

BARI SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria “S1,” sob o nº 27, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 2, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 1-608.405/0001-60 (“Securitizadora” ou “Emissora”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 65ª (sexagésima quinta) emissão da Securitizadora, em série única, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 65ª (Sexagésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Guardian Oportunidades Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Termo de Securitização”), que institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representado pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da conta corrente de titularidade da Emissora mantida na corrente nº 46548-9, agência 3892, do Itaú Unibanco S.A. (341) (“Conta do Patrimônio Separado”) na forma da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.

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

São Paulo, 09 de dezembro de 2025.

BARI SECURITIZADORA S.A.

DocuSign by

Ana Carolina Marcondes de Castro

Assinado por ANA CAROLINA MARCONDES DE CASTRO
CPF: 255568885
Data/Hora da Assinatura: 09/12/2025 | 17:04:19 BRT
D: ICP-Brasil, OU: AC: GAB
C: BR
Emails: AG-GAB-GS
610203851621446...

Nome:

Cargo:

Docusigned by

Anete Pereira Santana

Assinado por ANETE PEREIRA SANTANA.35d66da8841
CPF: 35d66da8841
Hora de assinatura: 09/12/2025 19:39:15 BRT

CIP Brasil, OU Certificado Digital
C: BR
E: [BRASIL-AC-Certificado@CIP.BR.CS](#)
[DQAE7B50BA35DA4B2...](#)

Nome:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado de Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos do seu estatuto social, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", por meio do qual a cédula de crédito imobiliário foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("CCI" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia uma via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 65ª (sexagésima quinta) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **BARI SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60 ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 65ª (Sexagésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Guardian Oportunidades Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização").

A Instituição Custodiante declara, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, e o Termo de Securitização encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60.

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

São Paulo, 09 de dezembro de 2025.

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

DocuSigned by
BIANCA GALDINO BATISTELA
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA/09070647763
CPF: 09070647763
Data/Hora da Assinatura: 09/12/2025 | 16:59:55 BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Assinatura: Assinatura Certificada/84F1B4EC-BA15-415A-B7FC-EE45B85E96DA
ID:808604FCE314D2

Nome:

Cargo:

DocuSigned by
Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Assinado por: MARIA CAROLINA ABRANTES LODI DE OLIVEIRA/090706740
CPF: 090706740
Data/Hora da Assinatura: 09/12/2025 | 17:00:59 BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Assinatura: Assinatura Certificada/84F1B4EC-BA15-415A-B7FC-EE45B85E96DA
ID:808604FCE314D2

Nome:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Data PMT	Juros (R\$)	Taxa Amort.	Amort. (R\$)	PMT
15/01/2026	3.554.350	-	Não	3.554.350
18/02/2026	4.118.780	-	Não	4.118.780
16/03/2026	3.366.402	-	Não	3.366.402
15/04/2026	3.930.539	-	Não	3.930.539
15/05/2026	3.742.395	-	Não	3.742.395
15/06/2026	3.742.395	-	Não	3.742.395
15/07/2026	4.118.780	-	Não	4.118.780
17/08/2026	4.307.119	-	Não	4.307.119
15/09/2026	3.742.395	-	Não	3.742.395
15/10/2026	3.930.539	-	Não	3.930.539
16/11/2026	3.930.539	-	Não	3.930.539
15/12/2026	3.742.395	-	Não	3.742.395
15/01/2027	3.930.539	-	Não	3.930.539
15/02/2027	3.554.350	-	Não	3.554.350
15/03/2027	3.742.395	-	Não	3.742.395
15/04/2027	4.118.780	-	Não	4.118.780
17/05/2027	3.930.539	-	Não	3.930.539
15/06/2027	3.742.395	-	Não	3.742.395
15/07/2027	4.118.780	-	Não	4.118.780
16/08/2027	4.118.780	-	Não	4.118.780
15/09/2027	3.930.539	-	Não	3.930.539
15/10/2027	3.930.539	-	Não	3.930.539
16/11/2027	3.742.395	-	Não	3.742.395
15/12/2027	3.930.539	-	Não	3.930.539
17/01/2028	4.307.119	-	Não	4.307.119
15/02/2028	3.930.539	-	Não	3.930.539
15/03/2028	3.554.350	-	Não	3.554.350
17/04/2028	4.118.780	-	Não	4.118.780
15/05/2028	3.366.402	-	Não	3.366.402
16/06/2028	4.307.119	-	Não	4.307.119
17/07/2028	3.930.539	-	Não	3.930.539
15/08/2028	3.930.539	-	Não	3.930.539
15/09/2028	4.118.780	-	Não	4.118.780
16/10/2028	3.742.395	-	Não	3.742.395
16/11/2028	3.930.539	-	Não	3.930.539
15/12/2028	3.742.395	100,0000%	358.010.000	361.752.395

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO AGENTE
FIDUCIÁRIO
CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102
CNPJ nº: 36.113.876/0001-91
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 65ª emissão
Número das Séries: única
Emissor: **BARI SECURITIZADORA S.A.**
Quantidade: 358.010 (trezentos e cinquenta e oito mil e dez).
Espécie: Simples
Classe: Única
Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 09 de dezembro de 2025.

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

DocuSigned by
Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Assinado por: ANTONIO AMARO RIBEIRO DE OLIVEIRA E SILVA/00136257720
CPF: 00136257720
Data/Hora da Assinatura: 09/12/2025 | 16:59:04 BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Email: ANTONIO@OLIVEIRA-TRUST.COM.BR
3038804FCE31402

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
EM SÉRIE ÚNICA, DA 65ª (SEXAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA

BARI SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO

**GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

LUZ CAPITAL MARKETS