
SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 75ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BARI SECURITIZADORA S.A.

BARI SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvaro Anes, nº 46, 11º andar; cj. 113, Pinheiros, CEP 05421-010, inscrita no CNJ sob o nº 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514/97 e da Instrução CVM nº 583/16,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”).

CONSIDERANDO QUE:

I. A Emissora e o Agente Fiduciário celebraram, em 16 de dezembro de 2019, o *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 75ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Bari Securizadora S.A.”*, o qual foi aditado em 09 de janeiro de 2020;

II. Conforme deliberado em assembleia dos titulares do CRI em 28 de janeiro de 2020, foi aprovada a alteração na forma da Atualização Monetária dos CRI, bem como, o ajuste no critério utilizado para Atualização Monetária de “Dias Úteis” para “Dias Corridos”;

RESOLVEM, assim, as Partes aditar o *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários”* (“Termo de Securitização”), que passa a contemplar as seguintes novas deliberações, cláusulas e condições:

1. As Partes resolvem, neste ato, alteração na forma da Atualização Monetária dos CRI, bem como, o ajuste no critério utilizado para Atualização Monetária de “Dias Úteis” para “Dias Corridos”, de modo que passam a vigorar com a seguinte redação:

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

(...)

7. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário do CRI será atualizado anualmente, nas Datas de Pagamento, nos meses de janeiro de cada ano, pela variação do IPCA (primeiro período de atualização aquele compreendido entre

janeiro de 2020 e dezembro de 2020), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário automaticamente;”

(...)

“6.2.2. O IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo. O fator “C” será acumulado mensalmente pelo critério de Dias corridos existentes entre as Datas de Atualização.

2. Todas as demais cláusulas e condições do Termo de Securitização não alteradas por força deste instrumento permanecem integralmente válidas e são ratificadas neste ato pelas partes, as quais são consolidadas nos moldes do Anexo I.

3. As Partes elegem o foro desta Capital do Estado de São Paulo, por mais privilegiado que outro venha a ser, para dirimir dúvidas oriundas do presente instrumento, concordando desde logo, com a citação e intimação pelo correio, com aviso de recebimento, na hipótese de propositura de demanda judicial.

E, por estarem justos e contratados, assinam as Partes o presente em 04 (quatro) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 28 de janeiro de 2020.



(Página de assinaturas do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 75ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Bari Securitizadora S.A., celebrado em 28 de janeiro de 2020)

Emissora:

BARI SECURITIZADORA S.A.

Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG:

CPF:

2. _____

Nome:

RG:

CPF:

ANEXO I – TERMO DE SECURITIZAÇÃO CONSOLIDADO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 75ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

BARI SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 10.608.405/0001-60

ÍNDICE

CLÁUSULA I – DAS DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO	3
CLÁUSULA II – DOS REGISTROS E DECLARAÇÕES	15
CLÁUSULA III – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	16
CLÁUSULA IV – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA	17
CLÁUSULA V – DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	20
CLÁUSULA VI – DO CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI	20
CLÁUSULA VII – DO RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI	24
CLÁUSULA VIII – DAS GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS	26
CLÁUSULA IX – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	27
CLÁUSULA X – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	28
CLÁUSULA XI – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO	34
CLÁUSULA XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI	43
CLÁUSULA XIII – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	44
CLÁUSULA XIV – DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	46
CLÁUSULA XV – DAS COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE	49
CLÁUSULA XVI – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	50
CLÁUSULA XVII – DOS FATORES DE RISCO	53
CLÁUSULA XVIII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	66
CLÁUSULA XIX – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO	67

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 75ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BARI SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

BARI SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvaro Anes, n.º 46, 11º andar; cj. 113, Pinheiros, CEP 05421-010, inscrita no CNJ sob o n.º 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora");

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante" e, quando referido em conjunto com a Emissora, "Partes", ou, individual e indistintamente, "Parte"); e

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

Celebram o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 75ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Bari Securitizadora S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), que prevê a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora ("CRI"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), e da Instrução nº 414, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

CLÁUSULA I – DAS DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

1.1. Definições: Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo, terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

<u>"Agente Escriturador dos CRI"</u> :	O ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, CEP 01413-100, inscrita perante o CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64], foi contratado pela Emissora na qualidade de escriturador dos CRI;
--	---

<u>"Agente Fiduciário":</u>	A VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada;
<u>"Alienação Fiduciária do Terreno":</u>	A alienação fiduciária do Terreno, formalizada por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária do Terreno entre o Proprietário e a Emissora;
<u>"Amortização Extraordinária dos CRI":</u>	A amortização extraordinária e parcial dos CRI nos termos deste Termo de Securitização;
<u>"Amortização Programada dos CRI":</u>	A amortização programada dos CRI nos termos deste Termo de Securitização;
<u>"Anexos":</u>	Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;
<u>"Aplicações Financeiras Permitidas":</u>	Os recursos do Patrimônio Separado poderão ser aplicados pela Emissora em: (i) fundos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN; e (ii) Certificados de Depósito Bancário emitidos por qualquer uma das seguintes instituições financeiras: (a) Itaú Unibanco S.A.; (b) Banco Bradesco S.A.; (c) Banco Santander S.A.; e/ou (d) Banco do Brasil S.A.; ou, ainda, (iii) títulos públicos federais;
<u>"Assaí"</u>	SENDAS DISTRIBUIDORA S/A., sociedade anônima com sede na cidade de Caucaia, estado do Ceará, na Rod. BR-222, n.º 6970, Bloco a Fundos Parte 2, Tabapuã, CEP 61.635-365, inscrita no CNPJ sob o n.º 06.057.223/0226-55, na qualidade de locatária do Galpão Assaí e de fiadora do contrato de locação do Galpão CBD.
<u>"Assembleia Geral" ou "Assembleia":</u>	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula XII deste Termo de Securitização;
<u>"B3":</u>	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, instituição devidamente

	<p>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;</p>
<p>“<u>BACEN</u>”:</p>	<p>O Banco Central do Brasil;</p>
<p>“<u>Banco Liquidante</u>”:</p>	<p>O Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100 – Torre Itausa, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora;</p>
<p>“<u>Boletins de Subscrição</u>”:</p>	<p>Os boletins de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão CRI;</p>
<p>“<u>Brasil</u>” ou “<u>País</u>”:</p>	<p>A República Federativa do Brasil;</p>
<p>“<u>CBD</u>”:</p>	<p>A COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o n.º 47.508.411/0001-56, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Luiz Antônio, n.º 3142, Jardim Paulista, CEP 01402-000, que na presente operação figura como (i) vendedora do Imóvel; (ii) locatária do Galpão CBD; (iii) fiadora do contrato de locação do Galpão Assaí.</p>
<p>“<u>CCI</u>”:</p>	<p>A cédula de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários, emitida pela Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de CCI;</p>
<p>“<u>Cedente</u>”:</p>	<p>O TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob nº 28.548.288/0001-52 (“<u>Fundo</u>”), representado por sua administradora BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451 011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 devidamente credenciada pela CVM como administradora profissional de carteiras de valores</p>

	mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM 11.784, de 30 de junho de 2011 (" <u>Cedente</u> ");
" <u>CETIP21</u> ":	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>CMN</u> ":	O Conselho Monetário Nacional;
" <u>CNPJ</u> ":	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
" <u>Código Civil</u> ":	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
" <u>COFINS</u> ":	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
" <u>Compromisso</u> ":	O "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e de Instituição de Direito Real de Superfície e Outras Avenças", firmado entre o CBD, o Cedente e a Proprietária.
" <u>Condições Suspensivas</u> ":	O Contrato de Cessão foi firmado tendo como condições suspensivas, nos termos do artigo 125 do Código Civil, o seguinte: (a) a celebração dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes envolvidas, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto em termos mutuamente aceitos pelas Partes; (b) finalização do relatório de <i>due diligence</i> do Imóvel, do antecessor no domínio do Imóvel e obtenção de opinião legal em condições satisfatórias à Cessionária, incluindo o recebimento e análise dos Documentos da Operação; (c) realização, pela Cessionária e pelo Cedente de todas e quaisquer aprovações societárias, contratuais, governamentais e/ou regulamentares, de terceiros, credores e/ou sócios necessários à realização, efetivação, formalização e liquidação da Oferta Restrita, conforme aplicável, inclusive dos registros das atas de aprovações societárias, nos termos deste Contrato de Cessão, e obtenção de todas e quaisquer aprovações governamentais, regulatórias,

	<p>regulamentares e/ou de terceiros necessárias à realização da emissão dos CRI e da Oferta Restrita, incluindo a realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos os negócios jurídicos descritos nos Documentos da Operação; (d) o registro da Oferta Restrita dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário pela B3 e verificação pela Cessionária de que a Instituição Custodiante efetuou o depósito das CCI na conta B3 (Segmento CETIP UTVM) da Cessionária, conforme registros da B3 (Segmento CETIP UTVM); (e) a liquidação financeira da Oferta Restrita, mediante subscrição e integralização, pelo(s) investidor(es), da totalidade dos CRI; (f) o registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante das CCIs; (g) não verificação de nenhum evento de inadimplemento nos termos dos Contratos de Locação; (h) a apresentação de laudo de avaliação atualizado do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária do Terreno.</p>
<p><u>"Conta Centralizadora":</u></p>	<p>A conta corrente do Patrimônio Separado de titularidade da Emissora mantida junto ao Banco Itaú, sob o nº 51331-9, na agência 3721, na qual serão depositados os Créditos Imobiliários referentes aos Contratos de Locação;</p>
<p><u>"Contrato de Alienação Fiduciária do Terreno":</u></p>	<p>O <i>"Contrato de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia"</i>, celebrado entre a Proprietária e a Emissora;</p>
<p><u>"Contrato de Cessão":</u></p>	<p>O <i>"Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"</i>, celebrado entre o Cedente, a Emissora e que integra o presente Termo como anexo;</p>
<p><u>"Contrato de Distribuição":</u></p>	<p>O <i>"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, da 75ª Série da 1ª Emissão da Bari Securitizadora S.A. e Outras Avenças"</i>, celebrado entre a Emissora e o Cedente;</p>
<p><u>"Contratos de Locação":</u></p>	<p>São os contratos, quando em conjunto, denominados de <i>"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não</i></p>

	<p><i>Residencial e Outras Avenças</i>", sendo (i) celebrado entre a Cedente, como locadora e a CBD como locatária, tendo o Assaí como Fiador, tendo como objeto o Galpão CBD, e (ii) celebrado entre a Cedente, como locadora, o Assaí como locatário e o CBD como fiador, tendo como objeto o Galpão Assaí;</p>
<p><u>"Créditos do Patrimônio Separado":</u></p>	<p>A composição do Patrimônio Separado representada (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) pelas respectivas Garantias e bens ou direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários; (iii) bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora, no Fundo de Reserva e no Fundo de Despesas.</p>
<p><u>"Créditos Imobiliários":</u></p>	<p>São os créditos decorrentes dos Contratos de Locação, correspondentes aos aluguéis mensais, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário, ações inerentes e outros valores devidos pela Locatária por força dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais, nos termos e condições previstos nos Contratos de Locação, sendo certo que serão objeto da cessão de créditos consubstanciada no presente instrumento os créditos imobiliários referentes ao período compreendido entre 1º de janeiro de 2020 e 31 de dezembro de 2029, conforme descritos e caracterizados no Anexo I do Contrato de Cessão;</p>
<p><u>"CRI em Circulação":</u></p>	<p>Para fins de quórum, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora possuir em tesouraria ou que sejam de forma direta ou indireta propriedade das (i) Locatárias; (ii) Emissora; (iii) Cedente; e (iv) de seus respectivos controladores ou de qualquer de suas respectivas controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das</p>

	<p>peessoas acima mencionadas;</p>
<p>“<u>CRI</u>”:</p>	<p>São os CRI da 75ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997;</p>
<p>“<u>CSLL</u>”:</p>	<p>A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;</p>
<p>“<u>Custodiante</u>”:</p>	<p>A VORTXDISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, na qualidade de instituição Custodiante da CCI;</p>
<p>“<u>CVM</u>”:</p>	<p>A Comissão de Valores Mobiliários;</p>
<p>“<u>Data de Integralização</u>”:</p>	<p>A data em que irá ocorrer a integralização dos CRI pelos subscritores, que deverá ser realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição;</p>
<p>“<u>Data de Emissão</u>”:</p>	<p>23 de dezembro de 2019;</p>
<p>“<u>Data de Vencimento</u>”:</p>	<p>A data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 12 de janeiro de 2030;</p>
<p>“<u>Decreto 6.306</u>”:</p>	<p>O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;</p>
<p>“<u>Despesas</u>”:</p>	<p>Todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula XIV deste Termo de Securitização;</p>
<p>“<u>Dia Útil</u>” ou “<u>Dias Úteis</u>”:</p>	<p>Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;</p>
<p>“<u>Documentos da Operação</u>”:</p>	<p>Quando mencionados em conjunto, (i) o Compromisso; (ii) a Escritura de Superfície; (iii) os Contratos de Locação; (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) o Contrato de Cessão; (vi) a Alienação Fiduciária do Terreno; (vii) este Termo de Securitização; (viii) o Contrato de Distribuição; (ix) o boletim de subscrição dos</p>

	CRI, e (x) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a presente operação e que venham a ser celebrados;
<u>"Emissão"</u> :	A presente emissão dos CRI da 75ª Série da 1ª Emissão da Emissora;
<u>"Emissora" ou "Securizadora"</u> :	A BARI SECURITIZADORA S.A. , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>"Escritura de Emissão de CCI"</u> :	O " <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural</i> ", celebrado entre a Securizadora e a Custodiante, pelo qual foram emitidas as CCI;
<u>"Evento de Recompra Compulsória"</u> :	São os eventos previstos no Contrato de Cessão, que, quando ocorridos, resultarão na Recompra Compulsória;
<u>"Fundo"</u> :	TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , inscrito no CNPJ sob nº 28.548.288/0001-52 (" <u>Fundo</u> "), representado por sua administradora BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451 011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 devidamente credenciada pela CVM como administradora profissional de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM 11.784, de 30 de junho de 2011;
<u>"Fundo de Despesas"</u> :	Parte dos recursos integralizados no CRI, no montante de R\$ 770.000,00 (setecentos e setenta mil) ficarão retidos na Conta Centralizadora para formação de um fundo destinado a pagamento das despesas previstas nos Documentos da Operação de responsabilidade da Cedente.
<u>"Fundo de Reserva"</u> :	O fundo de reserva no valor de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), a ser constituído na Conta Centralizadora, mediante dedução do Valor de Cessão, que será destinado ao pagamento da parcela da amortização e dos juros remuneratórios dos CRI em

	caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários para pagamento dos CRI, podendo ser utilizado para o pagamento de quaisquer outras despesas do Patrimônio Separado.
<u>"Galpão Assaí"</u>	É o galpão situado no Imóvel ocupado pelo Assaí nos termos do contrato de locação celebrado com a Cedente, com aproximadamente 16.771,79 m ² .
<u>"Galpão CBD"</u>	É o galpão situado no Imóvel ocupado pelo CBD, com aproximadamente 26.596,15 m ² , nos termos do contrato de locação celebrado com a Cedente.
<u>"Garantias"</u> :	(i) A Alienação Fiduciária de Terreno; (ii) o Fundo de Reserva; (iii) o Fundo de Despesas; e (iv) no âmbito dos Contratos de Locação, a Fiança;
<u>"IGP-M/FGV"</u> :	O Índice Geral de Preços, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>"Imóvel"</u> :	O imóvel localizado na Rodovia Federal BR-222, entre Km 4 e 5, na cidade de Caucaia, estado do Ceará, objeto da matrícula n.º 2125, do Ofício Privativo de Registro de Imóveis de Caucaia, estado do Ceará;
<u>"Instrução CVM 400"</u> :	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM 414"</u> :	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM 476"</u> :	A instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM 539"</u> :	A Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM 583"</u> :	A Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada;

“Investidores” ou “Titulares de CRI”:	Os investidores que sejam titulares de CRI;
“IOF/Câmbio”:	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
“IOF/Títulos”:	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
“IPCA/IBGE”:	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“IRPJ”:	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
“IRRF”:	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
“Lei das Sociedades por Ações” ou “Lei nº 6.404”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“Lei nº 8.245”:	A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
“Lei nº 8.981”:	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
“Lei nº 9.307”:	A Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, que dispõe sobre a arbitragem;
“Lei nº 9.514”:	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“Lei nº 10.931”:	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe, inter alia, sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário e Cédula de Crédito Bancário;
“Locatárias”:	A CBD e a Assaí;
“MDA”:	O Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

<p><u>"Obrigações Garantidas":</u></p>	<p>Todas obrigações relativas ao (i) o integral, pontual e fiel cumprimento de todas as obrigações, presentes ou futuras, principais ou acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Locatária, conforme aplicável, no âmbito dos Contratos de Locação, quanto ao pagamento dos Créditos Imobiliários; (ii) o integral, pontual e fiel cumprimento de todas as obrigações, presentes ou futuras, principais ou acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Cedente nos termos deste Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando, as obrigações relacionadas à Recompra Facultativa, à Recompra Compulsória, devidamente definidas no Contrato de Cessão, decorrentes ou, de qualquer forma, relacionadas aos Créditos Imobiliários; e (iii) todos os custos e despesas incorridos para fins de execução das garantias, bem como o ressarcimento de toda e qualquer importância desembolsada em razão da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e prerrogativas decorrentes dos CRI, incluindo honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, além de eventuais tributos, taxas e comissões;</p>
<p><u>"Oferta":</u></p>	<p>A distribuição pública dos CRI sob o regime misto de garantia firme e de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM 476;</p>
<p><u>"Patrimônio Separado":</u></p>	<p>O patrimônio constituído de forma única e indivisível pela Emissora, em relação ao CRI, após a instituição do Regime Fiduciário, pelas Garantias, pela Conta Centralizadora, pelo Fundo de Reserva e pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, patrimônio este que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora. 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;</p>
<p><u>"PIS":</u></p>	<p>A Contribuição ao Programa de Integração Social;</p>
<p><u>"Preço de Integralização":</u></p>	<p>O preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente ao Valor Nominal Unitário;</p>

<p><u>“Proprietário”</u></p>	<p>LEWINI 52 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, nº. 870 24º andar, conjunto 242, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ sob o nº. 19.974.182/0001-20 com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado São Paulo – JUCESP sob o NIRE nº. 35.228.286.769, detentor da propriedade remanescente do Imóvel (sem o direito de superfície).</p>
<p><u>“Recompra Compulsória”</u>:</p>	<p>É a recompra integral dos Créditos Imobiliários, prevista no Contrato de Cessão e que deverá ser realizada pelo Cedente, caso ocorra qualquer Evento de Recompra Compulsória. A determinação da Recompra Compulsória dependerá de prévia deliberação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia;</p>
<p><u>“Recompra Facultativa”</u>:</p>	<p>É a recompra integral ou parcial dos Créditos Imobiliários prevista no Contrato de Cessão e que será realizada pelo Cedente a seu exclusivo critério, deste que observadas as condições estabelecidas no Contrato de Cessão;</p>
<p><u>“Regime Fiduciário”</u>:</p>	<p>O regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora e o Fundo de Reserva. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado;</p>
<p><u>“Remuneração”</u>:</p>	<p>A remuneração dos CRI, composta pelos juros remuneratórios, conforme definida no item 6.1. deste Termo;</p>
<p><u>“Resgate Antecipado Total dos CRI”</u>:</p>	<p>O resgate antecipado total dos CRI, nos termos do item 7.2. deste Termo de Securitização,;</p>
<p><u>“Termo”</u> ou <u>“Termo de Securitização”</u>:</p>	<p>O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 75ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Bari Securitizadora S.A.;</p>
<p><u>“Terreno”</u>:</p>	<p>É a propriedade remanescente do Imóvel, sem o direito real de superfície, que é de titularidade da Cedente, até 31 de dezembro de 2029.</p>

<u>"Valor da Cessão"</u> :	O valor a ser pago pela Emissora ao Cedente pela cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do item 2.2. do Contrato de Cessão;
<u>"Valor Nominal Unitário"</u> :	Na Data de Emissão, o valor correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais); e
<u>"Valor Total da Emissão"</u> :	Na Data de Emissão, o valor correspondente a R\$55.472.000,00 (cinquenta e cinco milhões, quatrocentos e setenta e dois mil reais).

1.2. Prazos: Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. Aprovação da Emissão: A presente Emissão foi aprovada, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, de forma genérica, foi aprovada conforme Atas de Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora realizada em 11/04/2016, registrada na Junta Comercial de São Paulo sob o nº 211.745/16-9, em 12/05/2016, a qual deliberou de maneira genérica para todas as séries de sua emissão, o volume global de emissões no montante de R\$ 20.000.000.000,00. Na data de assinatura deste contrato, já foram emitidas 74 Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários, totalizando o volume de R\$ 5.693.583.964,17 (cinco bilhões, seiscentos e noventa e três milhões, quinhentos e oitenta e três mil, novecentos e sessenta e quatro reais, dezessete centavos), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

CLÁUSULA II – DOS REGISTROS E DECLARAÇÕES

2.1. Custodiante: Este Termo e eventuais aditamentos serão registrados junto à Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo VI ao presente instrumento.

2.2. Objeto da Oferta: Os CRI serão objeto da Oferta.

2.3. Declarações: São apresentadas, nos Anexos III, IV, V, VI e VIII ao presente Termo, as declarações emitidas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Custodiante.

2.4. Depósito: Os CRI serão depositados 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 da B3; e
- (ii) para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição e as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

CLÁUSULA III – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Créditos Imobiliários

3.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão, e representados pelas CCI, nos termos dos Contratos de Locação, no valor nominal total (soma do valor das locações entre 1º de janeiro de 2020 a 31 de dezembro de 2029), na presente data, de R\$ 83.405.935,60 (oitenta e três milhões, quatrocentos e cinco mil, novecentos e trinta e cinco reais e sessenta centavos), aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula IV, abaixo. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização e representados pelas CCI que estão vinculados, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo I do presente Termo de Securitização.

3.1.1. Condição Suspensiva: Na hipótese da não implementação das Condições Suspensivas, até 31 de dezembro de 2019, o Contrato de Cessão e, conseqüentemente este Termo de Securitização será considerado resilido, de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação, nos termos do artigo 125 do Código Civil e, caso o Titular do CRI já tenha realizado a integralização, o Cedente se compromete e restituir os valores integralizados acrescidos de 1% (um por cento).

3.2. Cessão dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos de Locação, os quais foram cedidos à Emissora com as Condições Suspensivas, nos termos do Contrato de Cessão.

3.3. Segregação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, são segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula IX abaixo.

3.4. Manutenção no Patrimônio Separado: Até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações principais e acessórias assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI agrupados em Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula IX abaixo.

Aquisição dos Créditos Imobiliários

3.5. Pagamento do Valor da Cessão: Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora a partir da celebração do Contrato de Cessão, observado que o pagamento do Valor da Cessão ocorrerá após a implementação de cada uma das Condições Suspensivas descritas no Contrato de Cessão.

3.6. Titularidade dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, observadas as Condições Suspensivas a que a cessão está condicionada para sua eficácia.

3.7. Demais Características dos Créditos Imobiliário: As demais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas no Contrato de Cessão, cuja cópia integral constitui o Anexo IX do presente Termo de Securitização.

CLÁUSULA IV – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

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

CRI
1. Emissão: 75 ^a ;
2. Série: 1 ^a ;
3. Quantidade de CRI: 55.472;
4. Valor Global da Série: R\$ R\$55.472.000,00 (cinquenta e cinco milhões, quatrocentos e setenta e dois mil reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
6. Prazo da Emissão: 3.673 (três mil, seiscentos e setenta e três) dias contados da data da emissão dos CRI;
7. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário do CRI será atualizado anualmente, nas Datas de Pagamento, nos meses de janeiro de cada ano, pela variação do IPCA (<i>primeiro período de atualização aquele compreendido entre janeiro de 2020 e dezembro de 2020</i>), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário automaticamente;
8. Remuneração: 4,8000% (quatro inteiros e oito décimos por cento) ao ano, calculada de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> a partir de 12 de janeiro de 2020;
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização: mensal após o Período de Carência, de acordo com as datas previstas no Anexo II;
10. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: mensal, de acordo com as datas previstas no Anexo II;
11. Período de Carência: 18 (dezoito) meses;
12. Regime Fiduciário: Sim;

13. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
14. Data de Emissão: 23 de dezembro de 2019;
15. Local de Emissão: São Paulo – SP;
16. Data de Vencimento Final: 12 de janeiro de 2030;
17. Garantia flutuante: Não; e
18. Garantias: (i) A Alienação Fiduciária de Terreno; (ii) o Fundo de Reserva; (iii) o Fundo de Despesas; e (iv) no âmbito dos Contratos de Locação, a Fiança.

Distribuição

4.2. Oferta: Nos termos da Instrução CVM 476, a oferta dos CRI está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, sendo, desta forma, dispensada a elaboração de prospecto de distribuição pública dos CRI. A Oferta será registrada perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*" ("Código ANBIMA"), exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

4.2.1. A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos na Instrução CVM 539 e na Instrução CVM 476.

4.2.2. Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na B3 e colocados junto ao investidor pela Emissora, nos termos do Contrato de Distribuição.

4.2.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, pelo Preço de Integralização, devendo os investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM e que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

4.2.4. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e poderão ser subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais.

4.2.5. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da oferta será informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.

4.2.6. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI ou em até 6 (seis) meses da data de seu início, caso não seja subscrita a totalidade dos CRI.

4.2.7. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da oferta deverá ser informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto de outra forma vier a ser definido pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476/09.

4.2.8. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, na forma dos artigos 7-A e 8º da Instrução CVM 476, a Emissora deverá realizar a comunicação prevista no subitem 4.2.8., acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

4.2.9. Os CRI desta Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo investidor.

4.2.10. Os CRI, após a sua distribuição pela Emissora, somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definidos na Instrução CVM 539 e na Instrução CVM 476.

Destinação de Recursos

4.3. Destinação dos Recursos pela Emissora: Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para: **(i)** pagamento ao Cedente do Valor de Cessão; e **(ii)** pagamento de custos relacionados com a Emissão, Despesas (abaixo definidas), constituição do Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

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

Banco Liquidante

4.5. O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3, conforme o caso, nos termos da cláusula 2.4., acima.

CLÁUSULA V – DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, o qual será pago à vista em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3: **(i)** nos termos do respectivo Boletim de Subscrição; e **(ii)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme item 4.3, acima.

5.2. Devolução do Preço de Integralização: Caso após a data de integralização dos CRI, pelos respectivos investidores, mediante o pagamento do Preço de Integralização, seja verificada a não implementação das Condições Suspensivas, conforme previstas e definidas no Contrato de Cessão, os valores até então integralizados, e não desembolsados ao Cedente, serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Patrimônio Separado, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização dos CRI, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, bem como dos valores das despesas e custos *flat* e recorrentes incorridos até o momento da devolução, os quais deverão ser reembolsados pelo Cedente, caso tenha ocorrido o desembolso ao Cedente, nos termos do item 2.7 do Contrato de Cessão ou mediante o pagamento da Recompra Compulsória. A devolução dos valores aqui previstos deverá ocorrer no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados da data da resolução do Contrato de Cessão em virtude do não atendimento tempestivo das Condições Suspensivas (conforme definidas no Contrato de Cessão).

CLÁUSULA VI – DO CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

6.1. Atualização monetária dos CRI: Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente no mês de janeiro de cada ano (sendo o primeiro período de atualização aquele compreendido entre janeiro de 2020 e dezembro de 2020), pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("IPCA/IBGE"), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI automaticamente ("Atualização Monetária"), tendo como dia de referência para cada atualização a Data de Atualização, abaixo definida, no mês de janeiro do ano de cada atualização, conforme disposto na fórmula abaixo:

$$VNa = VNe \times C$$

em que:

VNa = Valor Nominal Unitário expresso em reais, atualizado pela Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação de juros, atualização ou amortização, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = fator da variação acumulada do IPCA/IBGE, apurado na periodicidade prevista no item acima, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, calculado da seguinte forma:

NI_n = valor do número-índice do IPCA/IBGE do segundo mês anterior ao mês de cada Atualização Monetária, sendo que para a primeira Atualização Monetária, em janeiro de 2021, NI_n será o número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de novembro de 2020.

NI₀ = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês anterior ao dia 12 de janeiro de 2020 ou da última Atualização Monetária, conforme o caso, sendo que para a primeira Atualização Monetária, em janeiro de 2020 NI₀ será o número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de novembro de 2019.

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}, \text{ onde:}$$

Observação:

(a) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente.

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

(a) caso na Data de Atualização o índice do IPCA/IBGE não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizado a última variação disponível divulgada pelo IBGE;

(b) na hipótese de extinção do IPCA/IBGE, o índice será substituído pelo mesmo índice que venha a substituí-lo, nos termos dos Documentos da Operação ("Novo Índice");

(c) na hipótese de extinção do IPCA/IBGE, caso no mês de atualização o Novo Índice não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizado a última variação do Novo Índice;

(d) na hipótese de extinção do Novo Índice, será utilizado o índice de preços que melhor reflita a variação de preços no período aplicável, estabelecido pela Emissora e a Cedente mediante mútuo consentimento e deverá ser ratificado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;

(e) o IPCA/IBGE, o Novo Índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

6.2. Juros: Sobre o Valor Nominal Unitário atualizado, ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a 4,8000% (quatro inteiros e oito décimos por cento) ao ano, calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis a partir de 12 de janeiro de 2020 ("Juros Remuneratórios" e, em conjunto com a Atualização Monetária, "Remuneração"). Os Juros Remuneratórios deverão ser pagos ao final de cada Período de Capitalização, observadas as hipóteses de prorrogação de prazo previstas no item 6.4., abaixo, sendo o primeiro pagamento devido em 12 de fevereiro de 2020 e os demais devidos nas datas previstas no Anexo II a este Termo de Securitização, já considerada a prorrogação de prazo prevista no item 6.4. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Onde:

J = valor unitário dos Juros Remuneratórios devidos ao final de cada Período de Capitalização (abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário, atualizado anualmente pela Atualização Monetária calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

onde:

$$\text{Fator de juros} = \left[\frac{i}{100} + 1 \right]^{\frac{dcp}{360}}$$

$i = 4,8000$ (quatro inteiros e oito décimos).

DCP = Para o primeiro período o número de dias corridos entre 12 de janeiro de 2020 e a data de cálculo, e para os demais períodos o número de dias corridos entre, a data do último pagamento de juros, ou última data de incorporação de juros e a data de cálculo.

6.2.2. O IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo. O fator “C” será acumulado mensalmente pelo critério de Dias corridos existentes entre as Datas de Atualização.

6.3. Amortização: As amortizações dos CRI ocorrerão em periodicidade mensal, sendo a primeira delas devida em 12 de agosto de 2021 e as demais devidas nas datas previstas no Anexo II a este Termo de Securitização, conforme o cálculo abaixo ("Amortização"):

$$AM_i = VNa \times \frac{TA_i}{100}$$

em que:

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

VNa = Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, expresso em reais, atualizado anualmente pela Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

TAi = i-ésima Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela do Anexo II.

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

6.5. Informações Adicionais: Os valores e datas de pagamento da Remuneração e da amortização dos CRI encontram-se descritos no Anexo II deste Termo de Securitização.

6.6. Pagamentos: Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se de procedimentos adotados pela B3 – Segmento CETIP UTVM.

CLÁUSULA VII – DO RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI

7.1. Amortização Extraordinária: A Emissora não poderá realizar voluntariamente a amortização extraordinária ou o resgate antecipado total dos CRI, mas poderá amortizar extraordinariamente de forma parcial os CRI, nas hipóteses de Recompra Facultativa Parcial.

7.1.2. Recompra Facultativa: A Cedente poderá, a seu exclusivo critério, desde que a partir do 19º (déimo nono) mês (inclusive) contados da Data de Emissão, recomprar facultativamente parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários e, assim, possibilitar a amortização parcial ou liquidação antecipada do CRI.

7.1.2.1. A Recompra Facultativa se dará mediante pagamento a ser calculado nos termos da fórmula abaixo, acrescidos das despesas que incorrerem até a data do pagamento, pelo Cedente à Cessionária, do saldo devedor dos CRI e/ou da parcela da recompra, conforme o caso, acrescido de multa compensatória devida aos titulares dos CRI por conta do pagamento antecipado, sendo certo que a referida multa será reduzida a depender do período em que for exercida a Recompra Facultativa pelo Cedente, conforme tabela abaixo:

$$RF = SD_{CRI} + (M \times SD_{CRI})$$

Legenda:

RF = Valor da Recompra Facultativa considerando o período de seu exercício, conforme tabela abaixo, contado da data de emissão dos CRI, bem como multa compensatória sobre o saldo devedor dos CRI.

SD_{CRI} = saldo devedor dos CRI a ser amortizado (integral ou parcialmente).

M = multa compensatória de conforme tabela a seguir:

MÊS	MULTA
1 a 18	lock up
19 a 24	2,00%
25 a 36	1,75%
37 a 48	1,50%
49 a 60	1,25%
61 a 72	1,00%
73 a 84	0,75%
85 a 96	0,50%
97 a 108	0,25%
a partir de 109	0,00%

7.2.3. A Recompra Facultativa deverá ser precedida de notificação por escrito à Cessionária, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos da realização do pagamento da Recompra Facultativa ("Notificação de Recompra Facultativa"). A Notificação de Recompra Facultativa deverá conter: (a) a data da Recompra Facultativa; (b) o valor de Recompra Facultativa devido à Cessionária, devidamente validado com a Cessionária e com o Agente Fiduciário; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Recompra Facultativa. Caso tenha sido realizada a Notificação de Recompra Facultativa, mas o pagamento não ocorra na data informada na notificação, a Recompra Facultativa poderá ser efetuada, sem prejuízo do pagamento da multa Compensatória, em um prazo adicional de 30 (trinta) dias, sem qualquer penalidade, caso contrário, nova Notificação de Recompra Facultativa deverá ser realizada.

7.2. Resgate Antecipado Total dos CRI: Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, quais sejam nas hipóteses de Recompra Compulsória ou de de Recompra Facultativa total.

7.2.1. Em caso de Recompra Compulsória dos CRI, o valor a ser pago pela Emissora aos titulares dos CRI será o saldo devedor dos CRI na data do resgate acrescido a remuneração e a atualização monetária calculado *pró rata temporis*, acrescido de quaisquer despesas pendentes relacionadas à Oferta, na data do efetivo pagamento.

7.2.2. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses de Recompra Compulsória, Recompra Facultativa total para promover o resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo. Neste caso, a Emissora deverá informar aos titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, o

evento que ensejará o resgate antecipado total no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento.

7.4 Comunicação à B3: A Emissora deverá comunicar a B3 da realização de amortização extraordinária parcial dos CRI ou do Resgate Antecipado Total dos CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento da amortização extraordinária parcial ou do resgate antecipado total, conforme o caso. O pagamento dos CRI amortizados ou resgatados será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3 e, nas demais hipóteses, por meio do Banco Liquidante.

CLÁUSULA VIII – DAS GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS

8.1. Garantia Flutuante: 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 assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

8.2. Garantias: Os CRI contarão com a garantia de Alienação Fiduciária do Terreno.

8.2.1. Na data da assinatura deste Termo de Securitização, as garantias ainda não foram plenamente constituídas, estando pendentes os registros da Alienação Fiduciária do Terreno perante o registro de imóveis competente e do Contrato de Cessão perante o registro de títulos e documentos e o bloqueio das quotas do FIM perante o escriturador de quotas.

8.2.2. Os Contratos de Locação contam com garantia cruzada do Assaí e do CBD, nos termos dos respectivos Contratos de Locação.

8.3. Cascata de Pagamentos: Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior ("Cascata de Pagamentos"):

- a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas, inclusive despesas extraordinárias do Patrimônio Separado;
- b) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;
- c) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- d) Encargos moratórios eventualmente incorridos;
- e) Juros Remuneratórios dos CRI;
- f) Amortização dos CRI, conforme tabela vigente;
- g) Liberação do excedente para a Cedente, se aplicável.

CLÁUSULA IX – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Nos termos previstos pela Lei nº 9.514, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e sobre as Garantias a eles vinculadas, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora e no Fundo de Reserva.

9.2. 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 11, da Lei nº 9.514.

9.2.1. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado.

9.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os titulares de CRI terão o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

9.2.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora convocar Assembleia Geral para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

9.3. 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 de 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.

9.4. Aplicações Financeiras Permitidas: Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas.

9.5. Administração do Patrimônio Separado: Observado o disposto nesta Cláusula IX, a Emissora, em conformidade com a Lei nº 9.514: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras.

9.5.1. A Emissora somente responderá pela insuficiência ou pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.5.2. Observado o quanto previsto no Contrato de Cessão, a Emissora fará jus ao recebimento da taxa de administração mensal, no valor de 3.000,00 (três mil reais), devidos anualmente, líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die* se necessário ("Taxa de Administração").

9.5.3. Nos termos do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização a Taxa de Administração será custeada pelo Cedente, pelo Fundo de Despesas, e na falta deste, pelo Patrimônio Separado conforme disposto na cláusula quatorze deste Termo de Securitização.

9.5.4. A Taxa de Administração deixará de ser devida após o integral atendimento das Obrigações Garantidas e liquidação dos CRI, seja pela liquidação integral ou resgate antecipado dos CRI, exceto caso ainda existam em aberto quaisquer valores devidos para a Emissora e/ou para os demais prestadores de serviços, e/ou, mesmo após a liquidação integral ou resgate antecipado dos CRI, a Emissora ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

CLÁUSULA X – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização, 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 sociedade por ações com registro de companhia aberta 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, 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 que amparam a Emissão têm poderes estatutários 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) exceto conforme informado em seu formulário de referência, 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) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (viii) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei 7.492, de 16 de junho de 1986, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei 9.613, de 3 de março de 1998;
- (ix) a Emissora, suas controladas e suas controladoras atuam em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção; e
- (x) conforme declarado pelo Cedente no Contrato de Cessão, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis.

10.2. 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) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
 - (a) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, 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 ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;

- (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 ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;
 - (c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;
 - (d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares de CRI ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias; e
 - (e) 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 pelas circunstâncias.
- (iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
 - (v) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares de CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;
 - (vi) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
 - (vii) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
 - (viii) 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;

- (ix) 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;
- (x) 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 de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xi) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, 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;
- (xiii) 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 de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
 - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal e suas obrigações trabalhistas; e

- (d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3;
- (xiv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos titulares de CRI;
- (xv) 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;
- (xvi) caso entenda necessário, a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, exceto Agente Fiduciário, exceto se por anuência dos investidores por meio de Assembleia Geral ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento;
- (xvii) informar e enviar organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 583/16, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário; 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;
- (xviii) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;
- (xix) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer descumprimento ao presente Termo e de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis da data de sua ciência;
- (xx) fornecer ao Agente Fiduciário relatório gestão nos prazos indicados na Cláusula 10.6 abaixo;
- (xxi) contratar instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e liquidante dos CRI;
- (xxii) 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

(xxiii) cumprir e observar todas as disposições aplicáveis à presente Emissão e Oferta de CRI, constantes na Instrução CVM nº 601, de 23 de agosto de 2018.

10.3. Obrigações Legais: Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

- (i) a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; e
- (iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.

10.4. Responsabilidade da Emissora: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo contratado assessor legal para a elaboração de opinião legal para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência e correção das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

10.5. Notificação pela Emissora: A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

10.6. 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, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, referentes ao mês imediatamente anterior.

10.6.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (a) data de emissão dos CRI;
- (b) data de vencimento final dos CRI;
- (c) saldo devedor dos CRI;
- (d) valor unitário dos CRI

- (e) critério de reajuste dos CRI;
- (f) valor pago aos titulares de CRI no mês;
- (g) valor recebido das Locatárias;
- (h) saldo da Conta Centralizadora, do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesas e sua movimentação no mês; e
- (i) rol das garantias prestadas à Emissão.

CLÁUSULA XI – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Securitização, representar os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

11.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) 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;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e artigo 6º da Instrução CVM 583/16;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM 583/16;

- (vii) não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;
- (viii) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo;
- (ix) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Instrução CVM 583/16, tratamento equitativo a todos os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de eventuais emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e
- (x) verificará a regularidade da constituição das Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização a Alienação Fiduciária de Terreno não se encontra constituída e exequível, uma vez que deverá ser registrada nos competentes Cartórios de Registros de Imóveis; e com base no valor atribuído pelas partes no Contrato de Alienação Fiduciária de Terreno, a referida garantia possui valores suficientes para fins de pagamento dos Créditos Imobiliários.

11.2.1. Além do relacionamento decorrente: (i) da presente Oferta; e (ii) do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico que o impeça de atuar na função de agente fiduciário da presente Emissão. As outras emissões de títulos e valores mobiliários que o Agente Fiduciário atua nesta função para a Emissora, encontram-se descritas e caracterizadas no Anexo VII deste Termo.

11.3. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até que todas as obrigações decorrentes da Emissão tenham sido efetivamente liquidadas ou até sua efetiva substituição.

11.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

- (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 para deliberar sobre a 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 à Alienação Fiduciária de Terreno e a consistência das demais informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento baseado única e exclusivamente nas informações prestadas pela Emissora, pelo Cedente ou assessores legais;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na Custodiante, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os titulares dos CRI, no relatório anual, 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 Emissora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;
- (x) verificar a regularidade da constituição das garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, conforme o caso, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (xi) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xii) intimar, conforme o caso, a Emissora e o Cedente a reforçar a garantia dada, 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, Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal do Cedente e Fiadores;
- (xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;

- (xv) convocar, quando necessário, a assembleia de titulares do CRI, através de anúncio publicado, pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (xvi) comparecer à assembleia de titulares do CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvii) manter atualizada a relação dos titulares dos CRI e seus endereços;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xix) observada a hipótese prevista no item 13.1., abaixo, comunicar aos titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, indicando as consequências para os titulares do CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 07 (sete) Dias Úteis a contar da sua ciência;
- (xx) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, incluindo a execução das Garantias dos CRI, caso a Emissora não faça;
- (xxi) exercer, na hipótese de insolvência em relação às obrigações da Emissora contraídas em razão desta Emissão, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (xxii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (xxiii) informar à Emissora o recebimento de ofícios emitidos pela CVM relacionados à presente Oferta ou demais órgãos reguladores em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento do respectivo ofício;
- (xxiv) elaborar anualmente relatório anual e divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 04 (quatro) meses após o encerramento do exercício social da Emissora, o qual deverá conter, no mínimo: (a) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento; (b) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares do CRI; (c) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionadas às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora; (d) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em Circulação e saldo cancelado no período; (e) resgate, amortização, repactuação e pagamento da Remuneração dos CRI realizados no período; (f) destinação de recursos captados por meio desta Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora; (g) relação dos

bens e valores entregues à sua administração, quando houver; (h) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora no Termo de Securitização; (i) existência de outras emissões de CRI, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (1) denominação da companhia ofertante; (2) valor da emissão; (3) quantidade de valores mobiliários emitidos; (4) espécie e garantias envolvidas; (5) prazo de vencimento e taxa de juros; e (6) inadimplimento financeiro no período; e (l) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça a continuar exercendo a função de Agente fiduciário;

(xxv) manter disponível em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xxvi) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(xxvii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais previstas no Artigo 16 da Instrução CVM 583/16. Tais informações deverão ser mantidas disponíveis para consulta pública em sua página na rede mundial de computadores pelo prazo mínimo de 3 (três) anos;

(xxviii) verificar anualmente a suficiência das garantias prestadas, em relação ao imóvel, conforme o critério estabelecido no Contrato de Alienação Fiduciária;

(xxix) fornecer à Emissora declaração de encerramento dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário; e

(xxx) adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Fundo de Despesas ou, caso este não possua recursos suficientes para arcar com estes custos, deverá ser arcado pelo Cedente, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia.

11.4.1. A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

11.4.2. No caso de inadimplimento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos titulares dos CRI, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583/16.

11.5. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, por conta e ordem do Cedente, com os recursos do Fundo de Despesas, ou na falta deste com os recursos do Patrimônio

Separado, ou ainda, na falta deste com os recursos fornecidos pelos Titulares dos CRI, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização (i) parcela de implantação no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), a ser paga até 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou 30 dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro; e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 18.000,0 (dezoito mil reais, sendo que o primeiro pagamento ocorrerá até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou 30 dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e os demais nas mesmas datas dos anos subsequentes.

11.5.1. Observado o disposto na cláusula 9.5.6., acima, a remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, quais sejam, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas previamente, por escrito.

11.5.2. Caso haja atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 11.5., acima, recairão sobre os valores atrasados multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

11.5.3. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão pela variação acumulada do IPCA/IBGE, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, conforme previsto neste Termo de Securitização.

11.5.4. A remuneração definida acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

11.5.5. As parcelas serão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); (iv) Imposto de Renda (IR); e (v) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.5.6. A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

11.5.6. No caso de inadimplemento ou de reestruturação das condições da oferta após a emissão, serão devidas, adicionalmente, pelo Cedente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (i) execução das garantias, (ii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas; (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas, mensalmente, 10 (dez) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário de "relatório mensal de horas". Entende-se por reestruturação das condições da oferta os eventos relacionados a (A) alteração (i) dos prazos de pagamento e remuneração, (ii) das condições relacionadas ao vencimento antecipado, e (iii) outras condições previstas nos documentos da Operação, bem como validação (B) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados a amortização não são considerados reestruturação.

11.6. Despesas do Agente Fiduciário: Observado o disposto na cláusula 9.5.6., acima, os custos e despesas com cartórios, publicações, notificações, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, despesas com *conference calls*, contatos telefônicos, extração de certidões, despesas de transportes, alimentação, viagens e estadias por ele incorridas, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realizar seus créditos deverão ser pagos ao Agente Fiduciário com recursos do Fundo de Despesas, vez que devidos pelo Cedente, sendo que, se não houver recursos suficientes no fundo caberá ao Patrimônio Separado ressarcir o Agente Fiduciário. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega à Emissora, que efetua o pagamento por conta e ordem do Cedente, de cópia dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

11.6.1. O Agente Fiduciário fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas que superem o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais mil reais) caso não tenham sido previamente aprovadas e realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero, e (ii) a função fiduciária que lhe é inerente.

11.7. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante deliberação em sede de Assembleia Geral, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

11.7.1. A Assembleia Geral será convocada pela Emissora, podendo também ser convocada pelos titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Em casos excepcionais, a CVM poderá proceder à convocação da Assembleia Geral para escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.7.2. A substituição do Agente Fiduciário deve ser encaminhada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização junto à Custodiante.

11.7.3. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Geral.

11.7.4. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.7.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, devendo o mesmo ser registrado na Instituição Custodiante e comunicada à CVM.

11.7.6. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que: (i) uma instituição substituta seja indicada pela Securitizadora e aprovada pelos Titulares dos CRI; e (ii) a instituição substituta assuma efetivamente as funções do Agente Fiduciário, conforme definido no presente Termo de Securitização.

11.7.7. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 3 (três) Dias Úteis da efetivação da renúncia, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e a data do próximo pagamento, cujo valor será calculado pro rata temporis com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.

11.7.8. O Agente Fiduciário, se substituído nos termos da cláusula 11.7 acima, sem qualquer custo adicional para a Securitizadora e/ou para os Titulares dos CRI, deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 30 (trinta) dias a partir da aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, acerca do novo agente fiduciário, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papeis relacionados ao exercício de suas funções.

11.8. Despesas em Caso de Inadimplemento das Devedoras: Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, em caso de inadimplemento das Devedoras, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas por estes. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão

igualmente suportadas pelos titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese da Emissora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI, por não ter recebido os valores dos Créditos Imobiliários, por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

11.9. Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade do Cedente que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado continuarão como de responsabilidade deste e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas pelos titulares dos CRI judicial ou extrajudicialmente.

11.10. Responsabilidade do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário responde perante os titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo, no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caibam mais recursos.

11.11. Assunção de Veracidade: 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, pelo Cedente, 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.

11.11.1. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos titulares de CRI, comprometendo-se a tão-somente agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos mesmos e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares de CRI. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 583/16, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

11.12. Validade dos Atos do Agente Fiduciário: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os titulares dos CRI ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, salvo em relação aos atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que, por exigência legal ou regulamentar, devem ser praticadas independente de aprovação dos titulares dos CRI.

CLÁUSULA XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI

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

12.2. Competência de Convocação: A Assembleia Geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela Emissora;
- c) pela CVM; ou
- d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, ou no prazo mínimo permitido pela lei, no jornal “O Dia”, observado o item 15., abaixo, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, com o prazo mínimo de 8 (oito) dias, com qualquer número, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto no item 12.8., infra.

12.4. Presidência da Assembleia Geral: A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas; (ii) ao representante da Emissora; (iii) ao representante do Agente Fiduciário; ou (iv) qualquer outra pessoa que os Titulares dos CRI indicarem.

12.5. Participação de Terceiros na Assembleia Geral: Sem prejuízo do disposto no item 12.6 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.6. Participação do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais 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.

12.7. 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 nº 6.404.

12.7.1. Tendo em vista que somente os CRI em Circulação terão direito a voto, fica estabelecido que o valor dos CRI que não sejam CRI em Circulação será deduzido do valor total dos créditos para fim de

verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado a esses Titulares de CRI, contudo, o direito de serem convocados e de comparecerem a quaisquer Assembleias Gerais.

12.8. Deliberações da Assembleia Geral: As deliberações das Assembleias Gerais serão tomadas por Titulares dos CRI que representem no mínimo dois terços dos CRI em Circulação, em primeira convocação e de maioria dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral em segunda convocação, que não poderá ocorrer no mesmo dia, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, e serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora e a todos os Titulares dos CRI.

12.9. Regularidade da Assembleia Geral: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

12.10. Divulgação: As atas lavradas das assembleias apenas serão publicadas na forma de extrato no site da Emissora, sendo encaminhadas à CVM através do sistema aplicável e aos Titulares de CRI via e-mail indicado no respectivo boletim de subscrição, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os Titulares de CRI deliberaram pela publicação de determinada ata, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pelo Patrimônio Separado.

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

CLÁUSULA XIII – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Assembleia Geral para Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos de liquidação do Patrimônio Separado poderá ensejar 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 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, 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) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) 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, Custodiante e Escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;
- (v) 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 10 (dez) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;
- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 02 (dois) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, e desde que as obrigações sejam exclusivamente a ela imputadas;
- (vii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e
- (viii) declarações falsas da Securitizadora neste Termo ou nos demais Documentos da Operação que sejam imputadas exclusivamente à Securitizadora, exceto se relacionadas à informações prestadas pela Securitizadora com base em relatório ou informações que lhe tenham sido fornecidas pelas partes dos Documentos da Operação e/ou por terceiros.

13.2. Forma de Convocação: A Assembleia Geral mencionada no item 13.1., acima, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

13.2.1. Caso a Assembleia Geral a que se refere o item 13.2 acima não seja instalada, o Agente Fiduciário deverá liquidar o Patrimônio Separado.

13.3. Forma de Administração do Patrimônio Separado: A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, por dois terços dos votos dos titulares dos CRI em Circulação, sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

13.4. Publicações do Edital: A Assembleia Geral prevista no item 13.1., acima, deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, sendo que a segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação. Ambas as publicações previstas nesta cláusula serão realizadas na forma prevista pela Cláusula XII, acima.

13.5. Matérias de Deliberação: Em referida Assembleia Geral, os titulares de CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação, total ou parcial, 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.

13.6. Forma de Liquidação: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado e respectivas Garantias aos titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

13.6.1. Não obstante, nas hipóteses acima 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 de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização e de acordo com a Cascata de Pagamentos, e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

13.7. Realização dos Direitos dos Titulares dos CRI: A realização dos direitos dos titulares de CRI estará limitada aos créditos do Patrimônio Separado e respectivas garantias, nos termos do parágrafo 3º do artigo 11 da Lei nº 9.514, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

CLÁUSULA XIV – DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Despesas do Patrimônio Separado: Os encargos ou despesas do Patrimônio Separado (“Despesas do Patrimônio Separado”), abaixo elencados, foram atribuídos e deverão ser arcados pelo Cedente, com recursos constantes no Fundo de Despesa, ou na falta destes, com recursos advindos dos Créditos Imobiliários, ou ainda, pelos Investidores dos CRI, quais sejam:

- a) taxa de administração da Emissora;

- b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do patrimônio separado;
- c) registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica;
- d) expedição de correspondência de interesse dos titulares dos CRI, inclusive despesas de publicação em jornais de grande circulação;
- e) honorários dos prestadores de serviço do CRI (custodiante, escriturador, auditor independente, agente fiduciário, instituição financeira, contador, dentre outros);
- f) parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro;
- g) prêmios de seguro ou custos com derivativos, se houverem;
- h) custos inerentes à liquidação e resgate do CRI, se assim houverem;
- i) todo e quaisquer custos de atividades extraordinárias tais como: (i) de reestruturação da Oferta de CRI; (ii) inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares do CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização; (iii) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; e (iv) realização de notificações de quaisquer partes e/ou do devedor dos CRI, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta, de forma que, para a realização destas atividades será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da Data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("Remuneração Independente"), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Securitizadora, e estará limitada ao montante máximo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por demanda mensal. A Devedora também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal.
- j) liquidação, registro, resgate, negociação e custódia de operações com ativos, créditos imobiliários, CCI etc;

- k) contribuição devida às entidades administradoras do mercado organizado em que os certificados sejam admitidos à negociação (B3, ANBIMA);
- l) gastos com o registro para negociação em mercados organizados;
- m) honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses dos titulares do CRI, em juízo ou fora dele, inclusive valores devidos por força de decisão, como sucumbência, inclusive os honorários para fins de "due diligence" e do parecer legal do CRI;
- n) remuneração da agência classificadora de risco e da sua renovação;
- o) remuneração do agente de cobrança dos direitos creditórios vinculados ao CRI;
- p) eventuais valores ou provisões que venham a ser exigidos por normas aplicáveis aos CRI;
- q) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o patrimônio separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado;
- r) outras despesas, mesmo que acima não relatadas, que surjam após a emissão dos CRI, para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos e todos os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas; e
- s) despesas com a contratação de prestadores de serviços por meio de deliberação que venha a ser feita pela CVM.

14.1.1 A Emissora reteve, nos termos do Contrato de Cessão, R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) para a constituição do Fundo de Reserva e R\$ 770.000,00 (setecentos e setenta mil reais) para formação do Fundo de Despesas. Os valores acima mencionados serão descontados pela Emissora, por conta e ordem do Cedente, do pagamento do Valor da Cessão, e serão retidos na Conta Centralizadora especificamente para pagamentos das despesas conforme ali previstas.

14.1.2. Caso, em algum momento, não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas para o pagamento das despesas previstas nos Documentos da Operação, bem como para quaisquer outras despesas do Patrimônio Separado, incluindo as previstas no item 14.1, acima, a Emissora poderá utilizar os recursos da arrecadação dos Créditos Imobiliários para recompor o Fundo de Despesas, nos termos do item 2.8.2., do Contrato de Cessão, e caso tais recursos não sejam suficientes, deverá o Cedente recompor o Fundo de Despesas com recursos próprios, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do comunicado que lhe for encaminhado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido. Caso

o Cedente não honre com o pagamento das despesas, estes valores deverão ser arcados pelos Investidores, com recursos do Patrimônio Separado.

14.1.3. As despesas listadas nesta cláusula não poderão, em hipótese alguma, ser atribuídas à Emissora. Caso seja verificado o inadimplemento da obrigação de pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, pelo Cedente, e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com o pagamento, os Titulares dos CRI deverão se reunir em assembleia, nos termos do item anterior, para deliberar a respeito (i) da realização ou não de um aporte proporcional para o pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, ou (ii) da execução ou não das Garantias.

14.2. Despesas com Tributos: Constituirão despesas de responsabilidade dos titulares de CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula XVI, abaixo.

CLÁUSULA XV – DAS COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

15.1. Comunicações: Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Termo de Securitização deverão ser feitos por escrito (ou por mensagem eletrônica - email) e serão considerados válidos (a) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do *e-mail*. Deverão ser endereçados da seguinte forma:

Para a Emissora

BARI SECURITIZADORA S.A.

Rua Álvaro Anes, n.º 46, 11º andar; cj. 113,
Pinheiros, São Paulo (SP), CEP 05421-010
At.: Evaldo Leandro Perussolo
Telefone: (11) 3562-9081
E-mail: ri@bariguisec.com.br

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Pinheiros
CEP: 01452-000, São Paulo – SP
At: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos)

15.1.1. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte.

15.2. Publicações: Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares de CRI serão veiculados pela Emissora em sua página na rede mundial de computadores.

15.3. Divulgação aos Titulares dos CRI: A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto neste item não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.

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

CLÁUSULA XVI – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

Imposto de Renda

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

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários seriam tributados, a princípio, pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

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

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

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

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

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários depositados para negociação na B3, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada por meio do próprio sistema.

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

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

Pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior, dentro ou fora de paraíso fiscal, aproveitam a isenção de IR sobre rendimentos produzidos por CRI, conforme art. 85, §4º e art. 88, parágrafo único, ambos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15. Para todos os demais casos, os rendimentos são tributados conforme uma dentre duas formas: (i) regime especial, aplicável ao investidor residente ou domiciliado no exterior fora de país com tributação favorecida, que atende às normas do CMN, fazendo jus à tributação de 15% sobre rendimentos em geral, conforme art. 89, II, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15; ou (ii) regime geral, aplicável ao investidor residente ou domiciliado em paraíso fiscal, ou que não atende às normas do CMN, sendo equiparado ao investidor residente ou domiciliado no Brasil, sendo tributado em 22,5%-15% sobre rendimentos, conforme art. 85, I c/c art. 46 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que se aplica a alíquota "zero" do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários.

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

A contribuição ao PIS e a COFINS, quando no regime não-cumulativo, incidem sobre a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS e à COFINS, é importante mencionar que a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas constitui

receita financeira. Para as empresas sujeitas ao regime não cumulativo (aplicável via de regra para empresas do lucro real), a alteração recente promovida pelo Decreto nº 8.426/2015 revogou o regime de alíquota zero anteriormente vigente e elevou as alíquotas para 0,65% (PIS) e 4% (COFINS) sobre receitas financeiras auferidas a partir de 1º de julho de 2015.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, sujeitos ao regime cumulativo, porém, tais receitas financeiras não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

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

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

CLÁUSULA XVII – DOS FATORES DE RISCO

17.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto o Cedente, à Locatária e aos próprios CRI objeto desta Emissão. **O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento:**

RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, poderiam ou podem afetar adversamente as atividades da Emissora ou da Locatária, e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI.

O Governo Federal intervém com frequência na economia brasileira e, ocasionalmente, faz mudanças significativas nas políticas, regulamentos e normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias. As medidas do

Governo Federal para controlar a inflação e implementar outras políticas e regulamentos já envolveram, entre outras medidas, controles de preço e de salário, aumentos ou diminuição nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, desvalorizações de moeda, controles cambiais e restrições a remessa para o exterior, limites sobre importações, racionamento de energia e aumento no preço de combustíveis, alterações de alíquotas e da legislação tributária, entre outras medidas. Não temos controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro, e não podemos prevê-las. Os negócios, a situação financeira, os resultados e o fluxo de caixa da Emissora, da Locatária e/ou dos Fiadores podem ser adversamente afetados por mudanças nas políticas ou regulamentação que envolvem ou afetam certos fatores, tais como:

- instabilidade econômica e social;
- instabilidade da moeda brasileira;
- inflação;
- eventos diplomáticos adversos;
- expansão ou contração da economia brasileira, de acordo com as taxas de crescimento do PIB; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A 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 dos mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados da Emissora, da Locatária, podendo inclusive afetar adversamente o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI.

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar as atividades da Emissora, da Locatária e/ou dos Fiadores, e, portanto, o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI.

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo Governo Federal no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. De modo a controlar a inflação e exercer influência sobre outros aspectos da economia, o Governo Federal vem aumentando as taxas de juros e intervindo no mercado de câmbio e agindo para ajustar ou fixar o valor do Real, sendo que essas medidas poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, a Locatária e os Fiadores, 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, condição financeira e resultados da Emissora, da Locatária e dos Fiadores. A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Emissora, da Locatária e dos Fiadores, resultando em impacto negativo no desempenho financeiro e no preço de mercado dos CRI. Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes 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 garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar novamente e frente a 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 e da Locatária. As depreciações do Real frente ao dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Locatária e, conseqüentemente, impactar de forma negativa sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI. Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora e/ou da Locatária. 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, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade e os outros custos de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir a qualidade de crédito dos potenciais tomadoras de recursos através da emissão de CRI e ainda reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica podem afetar adversamente a capacidade da Locatária de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando, por consequência, a capacidade da Emissora de realizar os pagamentos dos CRI

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 seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplimento de pessoas físicas e jurídicas, incluindo a Locatária e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e demais valores devidos, conforme previsto no Termo de Securitização. 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 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.

Alterações na política monetária e nas taxas de juros podem prejudicar os negócios da Locatária e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando, por consequência, a capacidade da Emissora de realizar os pagamentos dos CRI

O Governo Federal, por meio do 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 novas elevações das taxas de juros ou não redução, a economia poderá agravar a 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 aumento da recessão, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Garantidora e da Locatária e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI. Além disso, em caso de redução 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 da Locatária e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI.

Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora, e/ou a Locatária

Uma redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode 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 as atuais desacelerações das economias europeias, americana e chinesa 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, incluindo a Locatária e/ou a Emissora, gerando impacto negativo nas mesmas, o que poderá acarretar em dificuldades de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, respectivamente.

A instabilidade política pode afetar adversamente a liquidez dos CRI no mercado secundário

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Locatária e seu resultados e operações. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando o desempenho da economia do país. A crise política afetou e continuará afetando a confiança dos investidores e a população em geral, o que resultou na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. O país passou recentemente pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do atual governo em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira da Locatária. As investigações da "Operação Lava Jato" e da "Operação Zelotes" atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios da Locatária e dos Fiadores. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. O desenvolvimento desses casos pode afetar adversamente a confiabilidade do investidor em empresas privadas e estatais, podendo influenciar na sua decisão de investimento e, portanto, afetando a liquidez dos CRI no mercado secundário.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores dos CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. 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 Cedente e da Locatária.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente 19 anos de existência no País, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados 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 adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35

A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, ainda que objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

A Emissora é dependente de manutenção de seu registro como companhia aberta

A Emissora tem por objeto atuar como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensão ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, incluindo a emissão dos CRI.

Os Créditos Imobiliários constituirão Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado, inclusive a propriedade fiduciária da Fração Ideal do Imóvel Garantia dada em garantia das Obrigações Garantidas. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os titulares dos CRI.

Os eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podem afetar a capacidade da Emissora de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

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

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA

Crescimento da Emissora e seu capital

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

Os incentivos fiscais para aquisição de CRI

A partir de 2009, parcela relevante da nossa receita advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários à pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRI provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que

o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.

A importância de uma equipe qualificada

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. Os ganhos da Emissora provem 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.

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.

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atue

Política Monetária

As taxas de juros constituem um dos principais instrumentos de manutenção da política monetária do Governo Federal. Historicamente, esta política apresenta instabilidade, refletida na grande variação das taxas praticadas. A política monetária age diretamente sobre o controle de oferta de moeda no País, e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos do mercado de capitais internacional e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderia entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital aumentaria, os investimentos iriam se retrair e assim, via de regra, o desemprego, e conseqüentemente os índices de inadimplência aumentariam. Da mesma forma, uma política monetária mais restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo afeta diretamente o mercado de securitização e, em geral, o mercado de capitais, dado que os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito

dado a característica de “risk-free” de tais papéis, o que desestimula os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção do investidor estrangeiro do risco da economia do Brasil e de outros países emergentes. A deterioração desta percepção pode ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos infaustos na economia e as condições de mercado em outros emergentes, especialmente da América Latina, podem influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. As reações dos investidores aos acontecimentos nestes outros países podem também ter um efeito adverso no valor de mercado de títulos e valores mobiliários nacional. Além disso, como efeito colateral da globalização, não apenas os problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país, como também o da economia de países desenvolvidos, como os EUA e países da União Europeia (EU), e interferem de forma considerável no mercado brasileiro. Assim, em decorrência dos problemas econômicos de vários países que vêm afetando mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes ao examinar seus investimentos, o que naturalmente causa retração de investimentos. Estas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto em âmbito nacional quanto no exterior, o que dificultaria o acesso ao mercado de capitais internacional. Assim, vale ressaltar que a liquidez dos CRI emitidos pela companhia pode ser afetada por crises nos mercados internacionais, dado que isso pode gerar um movimento de aversão a risco, fazendo com os que investidores busquem alternativas mais líquidas e de curto prazo para a alocação de seus recursos quando do advento de uma crise financeira internacional.

À regulação dos setores em que a Emissora atue

Regulamentação do mercado de CRI

A atividade desenvolvida pela Emissora está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização e conseqüentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

Regulamentação dos setores de construção civil e incorporação imobiliária

Alterações regulamentares no setor da construção civil e de incorporação imobiliária afetam diretamente a oferta de recebíveis por parte dessas empresas, e estas poderiam reduzir o escopo de atuação da Emissora, principalmente no que tange à compra de carteiras de recebíveis residenciais para a emissão de CRI.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

O Patrimônio Separado poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

Risco de crédito

O Patrimônio Separado está exposto ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada poderá importar a insolvência do Patrimônio Separado.

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários previstos no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de amortizações e/ou resgate poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI

As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

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

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de amortização extraordinária parcial, recompra facultativa ou recompra dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco em Função da Dispensa de Registro

A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

O risco de crédito das Locatárias podem afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade das Locatárias cumprirem com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento ou resolução da cessão dos Créditos Imobiliários.

Eventual inadimplemento dessas obrigações pelas Locatárias poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme

estabelecidas neste Termo de Securitização.

Riscos Relativos à Realização de Auditoria Jurídica

Escopo. O escopo da auditoria jurídica engloba a análise do Imóvel, da Proprietária, e com escopo restrito em relação ao CBD, visto tratar-se de uma companhia de capital aberto, com atuação nacional, serão analisadas somente as certidões de praxe em nome do CBD da comarca de Caucaia, estado do Ceará (local do Imóvel), não tendo sido analisadas certidões nos demais locais de atuação do CBD, somente o seu balanço auditado, o qual indica ser empresa solvente. Na data da assinatura do presente Termo de Securitização, a auditoria jurídica não foi finalizada de forma que, é possível que existam determinados riscos e/ou contingências não tenham sido objeto de análise até o momento, mas que podem afetar os Créditos Imobiliários.

Risco de Sinistro no Imóvel. Nos fundos do Imóvel existe um bioma aquático, que pode gerar inundações no Imóvel e, portanto, afetar a garantia de Alienação Fiduciária. A beneficiária do seguro sobre o Imóvel é a Cedente e não será realizado endosso para a Securitizadora. Em caso de sinistro no Imóvel os recursos do seguro podem vir a ser utilizados para reconstruir o Imóvel e o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários podem ser afetados. Ademais, em caso de sinistro total, os Contratos de Locação poderão ser rescindidos sem pagamento de multa, hipótese na qual o pagamento dos Créditos Imobiliários ficará comprometido. O valor do seguro contratado pode não ser suficiente para reconstruir o Imóvel ou a seguradora poderá negar a cobertura do seguro, hipótese na qual tanto o Imóvel (e conseqüentemente o valor da Alienação Fiduciária do Terreno), como os Créditos Imobiliários poderão ser afetados.

Risco de Desapropriação. O Imóvel, objeto dos Contratos de Locação, poderá ser desapropriado por entes públicos de forma unilateral, para fins de utilidade pública e interesse social, não sendo possível garantir que o pagamento da indenização à Cedente se dará de forma justa. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público pela desapropriação do Imóvel será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação do Imóvel locado gerará a resolução dos Contratos de Locação e não há como garantir que o valor da indenização será suficiente para do CRI.

Evicção. Nos casos de perda do Imóvel por motivo pré-existente à aquisição dos direitos sobre o Imóvel pela Cedente, o CBD ou Fiadora indenizará a Cedente pela evicção, porém não será devido o pagamento da multa indenizatória prevista nos Contrato de Locação (equivalente ao valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (calculado em mês) até o final do prazo da locação), sendo que referida hipótese poderá afetar o pagamento dos Créditos Imobiliários.

Risco das Ocorrências Construtivas. O Compromisso e os Contratos de Locação prevêem a obrigação de o CBD realizar diversas benfeitorias necessárias e reparos no Galpão Assaí e no Galpão CBD, bem como a regularização da averbação de determinadas construções junto à matrícula do Imóvel, sendo certo que não foi retido nenhuma parcela do preço ou obtida nenhuma garantia quanto a realização de tais benfeitorias, reparos e regularizações, de modo que, caso o CBD não realize tais obras, o Imóvel poderá ter uma desvalorização, o que poderá afetar a garantia da Alienação Fiduciária do Terreno e, conseqüentemente, pode afetar o pagamento do CRI.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Riscos Relacionados à Insuficiência das Garantias

Não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados. Ademais, a Alienação Fiduciária do Terreno foi constituída sobre a propriedade remanescente do Imóvel (sem o direito de superfície), de modo que, em caso de excussão da referida garantia, o valor do Imóvel poderá ser sensivelmente menor (a depender do prazo remanescente do direito de superfície no momento da excussão), do que se fosse sobre a propriedade plena, visto que eventual adquirente, deverá respeitar o direito de superfície até o seu prazo final (dezembro de 2.029) e, portanto, não poderá usar e gozar do Imóvel neste período.

Riscos decorrentes do Setor Imobiliário

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

- (i) níveis de emprego;
- (ii) crescimento populacional;
- (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;
- (iv) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;
- (v) disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
- (vi) disponibilidade de propriedades para locação e venda; e
- (vii) condições de revenda no mercado imobiliário.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Assim, caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Locatária, suas controladas e o Cedente poderão encontrar dificuldades em honrar suas obrigações. Ademais, a continuação ou o agravamento das condições econômicas atuais do Brasil podem ter efeito negativo nos negócios da Locatária e do Cedente.

O CRI não assegura aos seus titulares qualquer direito sobre o Imóvel, nem mesmo o direito de retê-lo em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

Esclarecemos que a Emissora é uma companhia securitizadora, constituída nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, com objeto exclusivo de aquisição de créditos imobiliários para posterior securitização

destes por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e posterior colocação, inclusive por terceiros contratados, dos CRI junto aos mercados financeiro e de capitais. Desta forma, seus clientes são os investidores que adquirem os CRI emitidos. Portanto, não vislumbramos riscos relacionados aos clientes da Emissora.

Risco do não registro da Alienação Fiduciária do Terreno

A Alienação Fiduciária de Terreno deverá ser registrada, pelo Cedente, na matrícula do Imóvel em até 90 (noventa) dias a contar da data de celebração do Contrato de Cessão, de modo que, quando da Data de Emissão dos CRI, as Garantias não estarão constituídas. Dessa forma, caso, após o decurso dos respectivos prazos, as Garantias não venham a ser constituídas, poderá ocorrer a devolução dos recursos integralizados ou um evento de Recompulsória Compulsória o que poderá acarretar o pré-pagamento total dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco de Desvalorização do Imóvel

Deve ser levado em consideração o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da regiões onde está localizado o Imóvel objeto da Alienação Fiduciária do Terreno. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do referido imóvel, bem como deve ser considerado pelos potenciais investidores dos CRI a possibilidade de ocorrência de eventos externos que de alguma forma possam afetar o Imóvel. Eventual diminuição do valor de avaliação do Imóvel poderá prejudicar a excussão da Alienação Fiduciária do Terreno, a qual poderá não ser suficiente para a quitação de todo o saldo devedor dos CRI.

CLÁUSULA XVIII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Relatório de Gestão: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

18.2. Prevalência das Disposições do Termo de Securitização: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

18.3. Mora: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de CRI, cujo montante encontre-se depositado na Conta Centralizadora, para tanto, e não sanada no

prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

CLÁUSULA XIX – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

19.1. Interpretação: Os termos e condições deste Termo devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

19.2. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca do São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 4 (quatro) vias de igual forma e teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo - SP, 16 de dezembro de 2019

(restante da página deixada em branco propositalmente)

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 75ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Bari Securitizadora S.A.)

BARI SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF/MF nº:

Nome:

CPF/MF nº:

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CCI

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 20 de dezembro de 2019			
SÉRIE	única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL		
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: BARI SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 10.608.405/0001-60							
ENDEREÇO: Rua Álvaro Anes, Bairro Pinheiros							
COMPLEMENTO	n.º 46, 11º andar, cj. 113	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05421-010
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277							
COMPLEMENTO	2º andar, Jardim Paulistano	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000
3. DEVEDORA (LOCATÁRIA):							
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO							
CNPJ: 47.508.411/0001-56							
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Luiz Antônio, Bairro Jardim Paulista							
COMPLEMENTO	n.º 3142	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01402-000
4. TÍTULOS							
<p>O "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel Não Residencial", celebrado entre TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob nº 28.548.288/0001-52 ("Fundo"), administrado pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451 011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM como administradora profissional de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM 11.784, de 30 de junho de 2011, a COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO e a Fiadora, em 16 de dezembro de 2019, que tem como objeto a locação de um galpão situado em parte do Imóvel.</p>							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 54.389.620,00							

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
O imóvel está localizado na Rodovia Federal BR-222, entre Km 4 e 5, CEP: 61.635-365, na cidade de Caucaia, estado do Ceará e é objeto da matrícula n.º 2125, do Ofício Privativo de Registro de Imóveis de Caucaia, estado do Ceará.	
7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO DA CCI	120 (cento e vinte) meses.
7.2. VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO	R\$ 452.413,50
7.3. FORMA DE REAJUSTE	Anualmente, no mês de janeiro de cada ano, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.4. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Não se aplica
7.5. DATA DE VENCIMENTO INICIAL:	01 de janeiro de 2020
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	29 de dezembro de 2029
7.7. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Em caso de atraso no pagamento (i) 1% de juros moratórios ao mês <i>ou fração</i> ; (ii) <i>correção monetária de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE</i> ; e (iii) 2% de multa por atraso. Em caso de rescisão antecipada: o resultado da multiplicação do período remanescente (calculado em mês) até o final da relação locatícia, contado da data da rescisão, pelo valor do aluguel vigente, <i>pro rata die</i>
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Fiança da SENDAS DISTRIBUIDORA S/A. , sociedade anônima com sede na cidade de Caucaia, estado do Ceará, na Rod. BR-222, n.º 6970, Bloco a Fundos Parte 2, Tabapuã, CEP 61.635-365, inscrita no CNPJ sob o n.º 06.057.223/0226-55 ("Fiadora").	
9.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo - SP.	

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 20 de dezembro de 2019			
SÉRIE	única	NÚMERO	002	TIPO DE CCI	INTEGRAL		
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: BARI SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 10.608.405/0001-60							
ENDEREÇO: Rua Álvaro Anes, Bairro Pinheiros							
COMPLEMENTO	n.º 46, 11º andar, cj. 113	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05421-010
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277							
COMPLEMENTO	2º andar, Jardim Paulistano	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.452-000
3. DEVEDORA (LOCATÁRIA):							
RAZÃO SOCIAL: SENDAS DISTRIBUIDORA S/A.							
CNPJ: 10.608.405/0001-60							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna							
COMPLEMENTO	n.º 6.000, Lote 2, Pal 48959, Anexo A	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22775-005
4. TÍTULO							
<p>"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel Não Residencial", celebrado entre TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob nº 28.548.288/0001-52, representado por sua administradora BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451 011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 devidamente credenciada pela CVM como administradora profissional de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM 11.784, de 30 de junho de 2011 e a SENDAS DISTRIBUIDORA S/A., em 16 de dezembro de 2019, que tem como objeto a locação de parte do Imóvel .</p>							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 29.016.315,60							

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
O imóvel está localizado na Rodovia Federal BR-222, entre Km 4 e 5, CEP: 61.635-365, na cidade de Caucaia, estado do Ceará e é objeto da matrícula n.º 2125, do Ofício Privativo de Registro de Imóveis de Caucaia, estado do Ceará. O Contrato de Locação tem por objeto parte do Imóvel, conforme melhor identificada no respectivo Contrato de Locação.	
7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.8. PRAZO DA CCI	120 (cento e vinte) meses.
7.9. VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO	R\$ 241.802,63
7.10. FORMA DE REAJUSTE	Anualmente, no mês de janeiro de cada ano, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE
7.11. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Não se aplica
7.12. DATA DE VENCIMENTO INICIAL:	01 de janeiro de 2020
7.13. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	29 de dezembro de 2029
7.14. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Em caso de atraso no pagamento (i) 1% de juros moratórios ao mês <i>ou fração</i> ; (ii) <i>correção monetária de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE</i> ; e (iii) 2% de multa por atraso. Em caso de rescisão antecipada: o resultado da multiplicação do período remanescente (calculado em mês) até o final da relação locatícia, contado da data da rescisão, pelo valor do aluguel vigente, <i>pro rata die</i>
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Fiança da COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO , sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o n.º 47.508.411/0001-56, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Luiz Antônio, n.º 3142, Jardim Paulista, CEP 01402-000 (“Fiadora”).	
9.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo - SP.	

ANEXO II

DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

PERÍODO	DATA APURACAO	DATA PAGAMENTO	JUROS (J)	Tai
0	23/12/19			
1	10/02/20	12/02/20	Sim	0,0000%
2	10/03/20	12/03/20	Sim	0,0000%
3	10/04/20	12/04/20	Sim	0,0000%
4	10/05/20	12/05/20	Sim	0,0000%
5	10/06/20	12/06/20	Sim	0,0000%
6	10/07/20	12/07/20	Sim	0,0000%
7	10/08/20	12/08/20	Sim	0,0000%
8	10/09/20	12/09/20	Sim	0,0000%
9	10/10/20	12/10/20	Sim	0,0000%
10	10/11/20	12/11/20	Sim	0,0000%
11	10/12/20	12/12/20	Sim	0,0000%
12	10/01/21	12/01/21	Sim	0,0000%
13	10/02/21	12/02/21	Sim	0,0000%
14	10/03/21	12/03/21	Sim	0,0000%
15	10/04/21	12/04/21	Sim	0,0000%
16	10/05/21	12/05/21	Sim	0,0000%
17	10/06/21	12/06/21	Sim	0,0000%
18	10/07/21	12/07/21	Sim	0,0000%
19	10/08/21	12/08/21	Sim	0,7995%
20	10/09/21	12/09/21	Sim	0,8091%
21	10/10/21	12/10/21	Sim	0,8189%
22	10/11/21	12/11/21	Sim	0,8289%
23	10/12/21	12/12/21	Sim	0,8391%
24	10/01/22	12/01/22	Sim	0,8495%
25	10/02/22	12/02/22	Sim	0,8602%
26	10/03/22	12/03/22	Sim	0,8710%
27	10/04/22	12/04/22	Sim	0,8821%
28	10/05/22	12/05/22	Sim	0,8935%
29	10/06/22	12/06/22	Sim	0,9051%
30	10/07/22	12/07/22	Sim	0,9169%
31	10/08/22	12/08/22	Sim	0,9290%
32	10/09/22	12/09/22	Sim	0,9414%
33	10/10/22	12/10/22	Sim	0,9540%
34	10/11/22	12/11/22	Sim	0,9670%
35	10/12/22	12/12/22	Sim	0,9803%
36	10/01/23	12/01/23	Sim	0,9939%

37	10/02/23	12/02/23	Sim	1,0078%
38	10/03/23	12/03/23	Sim	1,0220%
39	10/04/23	12/04/23	Sim	1,0366%
40	10/05/23	12/05/23	Sim	1,0516%
41	10/06/23	12/06/23	Sim	1,0669%
42	10/07/23	12/07/23	Sim	1,0826%
43	10/08/23	12/08/23	Sim	1,0988%
44	10/09/23	12/09/23	Sim	1,1153%
45	10/10/23	12/10/23	Sim	1,1323%
46	10/11/23	12/11/23	Sim	1,1498%
47	10/12/23	12/12/23	Sim	1,1677%
48	10/01/24	12/01/24	Sim	1,1861%
49	10/02/24	12/02/24	Sim	1,2050%
50	10/03/24	12/03/24	Sim	1,2245%
51	10/04/24	12/04/24	Sim	1,2445%
52	10/05/24	12/05/24	Sim	1,2652%
53	10/06/24	12/06/24	Sim	1,2864%
54	10/07/24	12/07/24	Sim	1,3083%
55	10/08/24	12/08/24	Sim	1,3308%
56	10/09/24	12/09/24	Sim	1,3540%
57	10/10/24	12/10/24	Sim	1,3780%
58	10/11/24	12/11/24	Sim	1,4027%
59	10/12/24	12/12/24	Sim	1,4282%
60	10/01/25	12/01/25	Sim	1,4546%
61	10/02/25	12/02/25	Sim	1,4818%
62	10/03/25	12/03/25	Sim	1,5100%
63	10/04/25	12/04/25	Sim	1,5392%
64	10/05/25	12/05/25	Sim	1,5693%
65	10/06/25	12/06/25	Sim	1,6006%
66	10/07/25	12/07/25	Sim	1,6330%
67	10/08/25	12/08/25	Sim	1,6666%
68	10/09/25	12/09/25	Sim	1,7015%
69	10/10/25	12/10/25	Sim	1,7377%
70	10/11/25	12/11/25	Sim	1,7754%
71	10/12/25	12/12/25	Sim	1,8146%
72	10/01/26	12/01/26	Sim	1,8553%
73	10/02/26	12/02/26	Sim	1,8978%
74	10/03/26	12/03/26	Sim	1,9421%
75	10/04/26	12/04/26	Sim	1,9883%
76	10/05/26	12/05/26	Sim	2,0366%
77	10/06/26	12/06/26	Sim	2,0870%

78	10/07/26	12/07/26	Sim	2,1399%
79	10/08/26	12/08/26	Sim	2,1952%
80	10/09/26	12/09/26	Sim	2,2533%
81	10/10/26	12/10/26	Sim	2,3143%
82	10/11/26	12/11/26	Sim	2,3784%
83	10/12/26	12/12/26	Sim	2,4458%
84	10/01/27	12/01/27	Sim	2,5170%
85	10/02/27	12/02/27	Sim	2,5921%
86	10/03/27	12/03/27	Sim	2,6715%
87	10/04/27	12/04/27	Sim	2,7555%
88	10/05/27	12/05/27	Sim	2,8447%
89	10/06/27	12/06/27	Sim	2,9395%
90	10/07/27	12/07/27	Sim	3,0403%
91	10/08/27	12/08/27	Sim	3,1479%
92	10/09/27	12/09/27	Sim	3,2630%
93	10/10/27	12/10/27	Sim	3,3863%
94	10/11/27	12/11/27	Sim	3,5187%
95	10/12/27	12/12/27	Sim	3,6613%
96	10/01/28	12/01/28	Sim	3,8153%
97	10/02/28	12/02/28	Sim	3,9821%
98	10/03/28	12/03/28	Sim	4,1635%
99	10/04/28	12/04/28	Sim	4,3614%
100	10/05/28	12/05/28	Sim	4,5782%
101	10/06/28	12/06/28	Sim	4,8166%
102	10/07/28	12/07/28	Sim	5,0801%
103	10/08/28	12/08/28	Sim	5,3730%
104	10/09/28	12/09/28	Sim	5,7003%
105	10/10/28	12/10/28	Sim	6,0685%
106	10/11/28	12/11/28	Sim	6,4859%
107	10/12/28	12/12/28	Sim	6,9629%
108	10/01/29	12/01/29	Sim	7,5133%
109	10/02/29	12/02/29	Sim	8,1554%
110	10/03/29	12/03/29	Sim	8,9144%
111	10/04/29	12/04/29	Sim	9,8251%
112	10/05/29	12/05/29	Sim	10,9383%
113	10/06/29	12/06/29	Sim	12,3297%
114	10/07/29	12/07/29	Sim	14,1188%
115	10/08/29	12/08/29	Sim	16,5043%
116	10/09/29	12/09/29	Sim	19,8440%
117	10/10/29	12/10/29	Sim	24,8537%
118	10/11/29	12/11/29	Sim	33,2032%

119	10/12/29	12/12/29	Sim	49,9023%
120	10/01/30	12/01/30	Sim	100,0000%

ANEXO III DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvaro Anes, n.º 46, 11º andar; cj. 113, Pinheiros, CEP 05421-010, inscrita no CNJ sob o n.º 10.608.405/0001-60, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 75ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

São Paulo - SP, 16 de dezembro de 2019.

BARI SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO IV DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 75ª Série da 1ª Emissão da **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvaro Anes, n.º 46, 11º andar; cj. 113, Pinheiros, CEP 05421-010, inscrita no CNJ sob o n.º 10.608.405/0001-60 ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários da Emissão, baseado nas informações prestadas pela Emissora.

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

São Paulo - SP, 16 de dezembro de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO V
DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE DA CCI

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante designada apenas "Custodiante", por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de custodiante, da Escritura de Emissão de CCI; DECLARA à Emissora, para os fins do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"), que lhe foi entregue a esta instituição custodiante para custódia, vias originais da Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual foi emitida 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI"), sendo que a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 75ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvaro Anes, n.º 46, 11º andar; cj. 113, Pinheiros, CEP 05421-010, inscrita no CNJ sob o n.º 10.608.405/0001-60 ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, acima qualificada ("Termo de Securitização") e, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

São Paulo - SP, 16 de dezembro de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VII

Outras Emissões

Nos termos da instrução CVM Nº 583 de 20 de dezembro de 2016, em seu artigo 6º, parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
17K0150400	113.660.000,00	11.366	IPCA + 5,45 %	1	64	17/11/2017	20/01/2027	GLP	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel
18L1179520	70.000.000,00	70.000	CDI + 1,35 %	1	66	21/12/2018	28/12/2028	LOG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
19G0834961	192.260.000,00	19.226	Não há	1	70	15/07/2019	15/03/2035	GLP II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
19K0059589	150.000.000,00	15.000	CDI + 1,45 %	1	73	01/11/2019	22/11/2029	REC EMBU	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000
Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga
Número do Documento de Identidade: RG nº 15461802000-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 1ª
Número da Série: 75
Emissor: **BARI SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60
Quantidade: 55.472
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, 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 (segmento CETIP UTM), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo - SP, 16 de dezembro de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Nome: _____

Cargo: